

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00015 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, dix-sept janvier deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2023-02711 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Laura LUDWIG, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

**E n t r e**

PERSONNE1.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 18 janvier 2023,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**e t**

PERSONNE2.), entrepreneur, demeurant à L-ADRESSE2.), et pour les besoins de la présente à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit REYTER,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 11 octobre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par ladite ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 13 décembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 13 décembre 2023.

### **Faits**

En date du 15 avril 2022, un compromis de vente portant sur un bâtiment à habitation inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), numéro de cadastre NUMERO1.) d'une contenance d'environ 13 ares et 93 centiares a été signé entre PERSONNE1.) en tant que vendeur, et PERSONNE2.), en tant qu'acquéreur, moyennant paiement d'un prix de 6.500.000 EUR.

Le compromis de vente contient une clause suspensive relative au financement du bien en stipulant que l'acquéreur dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente pour obtenir un prêt destiné au financement de l'acquisition, à demander auprès au moins deux institutions bancaires de renom. La partie acquéreuse s'engage à aviser la partie venderesse par écrit dès l'obtention ou refus dudit prêt bancaire.

Le compromis de vente prévoit une clause pénale de 10% pour le cas où l'une ou l'autre des parties ne comparait pas devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente. En vertu de la même clause pénale, à défaut de la transmission par l'acquéreur de la preuve d'au moins deux refus d'un prêt bancaire, demandé auprès au moins deux institutions bancaires de renom, la vente sera considérée comme définitive, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable.

Par courriers des 21 octobre 2022 et 24 octobre 2022, le mandataire de PERSONNE1.) a sommé le défendeur à comparaître le 7 novembre 2022 en l'étude de Maître Sandy DOSTERT pour signer et assister à la passation de l'acte notarié.

Par acte d'huissier du 25 octobre 2022, il a été fait sommation à PERSONNE2.) à comparaître le 7 novembre 2022 par devant Maître Sandy DOSTERT en vue de la signature de l'acte de vente authentique.

Le 7 novembre 2022, un procès-verbal de non-comparution a été dressé par le notaire.

Par courrier du 16 décembre 2022, le mandataire de PERSONNE1.) a résilié le compromis de vente et a réclamé le paiement de la pénalité de 10% du prix de vente, correspondant au montant de 650.000 EUR à PERSONNE2.).

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 18 janvier 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

### **Prétentions et moyens**

**PERSONNE1.)** demande à voir constater à titre principal la résiliation de plein droit du compromis de vente signé en date du 15 avril 2022, sinon, à titre subsidiaire, déclarer la résolution judiciaire dudit compromis en raison de l'attitude fautive du défendeur aux torts exclusifs de ce dernier.

Il sollicite sa condamnation au paiement du montant de 650.000 EUR, montant correspondant à 10% du prix de vente au titre de la clause pénale, sinon à tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 16 décembre 2022, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du montant de 10.000 EUR au titre du préjudice moral subi, au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer qu'PERSONNE2.) n'a pas respecté ses obligations contractuelles découlant du compromis de vente du 15 avril 2022. Il n'aurait en effet pas accompli les diligences normales pour obtenir un prêt bancaire et il ne rapporterait pas la moindre preuve quant aux démarches entreprises à cet égard.

La condition suspensive serait ainsi à considérer comme réputée accomplie et le contrat de vente aurait été parfait entre parties.

Le non-respect d'une des conditions du compromis de vente aurait entraîné sa résiliation de plein droit.

Conformément aux termes du compromis de vente litigieux, il serait en droit de réclamer la clause pénale de 10%, équivalent au montant de 650.000 EUR.

Il aurait encore subi un préjudice moral au motif que le défendeur l'a fait attendre du 15 juillet 2022 au 30 décembre 2022 et que cette position d'attente imposée lui a causé un certain nombre de tracas. A ce jour, il n'aurait par ailleurs pas encore pu procéder à la vente de son immeuble.

Quant à l'argumentation de la partie adverse quant à l'abandon du projet en raison de la situation économique, PERSONNE1.) fait valoir que le compromis de vente ne fait à aucun moment référence à un projet résidentiel ni même à une autorisation administrative quelle qu'elle soit. Les parties au compromis n'auraient à aucun moment eu l'intention de subordonner la prise d'effet de la vente à une condition ayant trait à l'obtention d'une quelconque autorisation destinée à l'aboutissement d'un projet de quelque nature que ce soit.

PERSONNE1.) s'oppose à une réduction de la clause pénale. La sanction contractuelle du manquement du défendeur à ses obligations contractuelles s'appliquerait du seul fait de cette inexécution. Ainsi, il n'aurait pas à démontrer l'existence d'un préjudice.

**PERSONNE2.)** expose qu'il a signé le compromis de vente en vue de développer un projet résidentiel en lieu et place de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.). Or, en raison du contexte conjoncturel qui frappe le marché immobilier, les établissements bancaires sollicités auraient immédiatement et sans autre forme de considérations, balayé d'un revers de la main l'idée-même de concevoir un tel projet. Ainsi, il n'aurait jamais autrement entrepris des démarches en vue d'obtenir un financement bancaire. Il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la demande adverse.

PERSONNE2.) soulève le caractère manifestement excessif de la clause pénale et sollicite, en application de l'article 1152 du Code civil, sa réduction.

En ce qui concerne les critères à prendre en considération pour procéder à une réduction de la clause pénale, PERSONNE2.) soutient que le préjudice concrètement subi par PERSONNE1.) est nul. Il ne serait en effet pas un professionnel de l'immobilier, de sorte que l'immobilisation de son bien ne lui porte aucun grief. En comparant la situation respective des parties, il y aurait un appauvrissement dans son chef et un enrichissement dans le chef de PERSONNE1.) qui garderait par ailleurs la propriété de son bien. Finalement, il y aurait lieu de constater que sa bonne foi est manifeste alors qu'il admet en toute sincérité avoir dû abandonner le projet immobilier qu'il comptait développer et ce, faute de perspectives économiques favorables à cet égard.

PERSONNE2.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

### **Motifs de la décision**

#### **- Demande principale**

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les délais et forme de la loi.

La vente est parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix (article 1583 du Code civil) et la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition (Luxembourg, 31 mai 1961, P. 18, 363).

Le compromis de vente du 15 avril 2022 est conclu sous la condition suspensive suivante :

*« 6.1. La partie acquéreuse dispose d'un délai de 3 mois (trois) à compter de la signature des présentes pour obtenir un prêt bancaire destiné au financement de la présente acquisition, demandé auprès d'au moins deux (2) institutions bancaires de renom. La partie acquéreuse avisera la partie venderesse par écrit dès l'obtention ou refus dudit prêt bancaire. »*

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'évènement.

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'évènement soit arrivé.

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.

Si l'acheteur a intérêt de suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention des moyens financiers pour démarrer la construction projetée afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il n'aurait plus intérêt à honorer, faute d'obtenir gain de cause, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Aucune acceptation ou refus d'un prêt bancaire n'a été présenté par le défendeur à la date butoir retenue par les parties au contrat, de sorte que la condition est défaillie et le compromis de vente est en principe caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (Jurisclasseur, Code civil, Art.1181 et 1182, Fasc. 47, n° 35).

Il convient cependant de prendre en compte l'article 1178 du Code civil aux termes duquel, « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

L'article 1178 du Code civil 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 (Cassation, 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, 413).

PERSONNE2.) est en aveu de ne pas avoir entrepris la moindre démarche officielle auprès d'un institut financier en vue de se faire accorder un prêt bancaire, son affirmation que « *les établissements bancaires sollicités par le concluant ont immédiatement, et sans autre forme de considérations, balayé d'un revers de la main l'idée même de concevoir un tel projet* » n'étant étayée par aucune pièce.

Le compromis de vente est ainsi à considérer comme résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE2.).

PERSONNE1.) réclame le paiement du montant de 650.000 EUR à titre de clause pénale.

Suivant l'article 7 du compromis de vente du 15 avril 2022 : « *si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, l'autre partie aura droit de :*

- *Notifier à la partie défaillante, par lettre recommandée, la résiliation de plein droit de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer à l'autre partie une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire, dont le montant est fixé à 10% du prix de vente du bien immobilier, sans préjudice du droit de demander une indemnité supérieure si le préjudice devait dépasser le montant de la clause pénale (...).*

*A défaut de la transmission par l'acquéreur de la preuve d'au moins deux refus d'un prêt bancaire, demandé auprès au moins deux institutions bancaires de renom, la vente sera considérée comme définitive, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable ».*

PERSONNE2.) ne s'étant pas présenté devant le notaire en vue de la passation de l'acte authentique et PERSONNE1.) ayant, par courrier du 16 décembre 2022, notifié la résiliation de plein droit du compromis de vente au défendeur, c'est à bon droit que ce dernier entend se voir allouer le montant de 650.000 EUR à titre de clause pénale, montant correspondant à 10% du prix de vente fixé.

PERSONNE2.) demande à voir réduire la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil en ce que le montant serait excessif.

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 ».

Il est admis qu'en matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestement excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

En effet, il convient de rappeler que la clause pénale n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat.

Il est de jurisprudence qu'une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit être irréductible.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle présente un caractère manifestement excessif ou dérisoire.

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. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Un autre critère 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 critère est l'appréciation de la bonne foi du débiteur: il peut être injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel, 14 novembre 2007, no 31979 du rôle; 13 février 2008, no 32290 du rôle).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle. (Cour, 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle).

Le tribunal constate tout d'abord que l'indemnité forfaitaire convenue entre parties de 10% du prix de vente correspond à une pratique habituelle en matière de compromis de vente d'immeubles au Luxembourg. En outre, PERSONNE2.) reste en

défaut de justifier que la clause pénale telle que stipulée est manifestement excessive. Le simple fait d'indiquer que PERSONNE1.) n'a pas subi de préjudice est insuffisant.

Concernant la condition de bonne foi, force est de constater qu'PERSONNE2.) n'a, suite à la signature du compromis de vente, pas entrepris la moindre démarche auprès d'un établissement bancaire en vue de financer son projet. Il ne ressort par ailleurs d'aucune pièce qu'il ait pris contact avec le demandeur entre le moment de la signature du compromis de vente en date du 15 avril 2022 et la sommation de passer acte du 25 octobre 2022 pour lui fournir des explications sur son inaction. Même après avoir été assigné en justice, il ne présente pas d'explication convaincante sur les raisons de son inaction auprès des banques. La bonne foi dans son chef fait partant défaut.

Il n'existe en l'espèce aucun élément particulier de nature à justifier une réduction.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 650.000 EUR au titre de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente signé entre parties.

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.

- Préjudice moral

A défaut d'avoir démontré l'existence d'un préjudice moral dans son chef, PERSONNE1.) est à débouter de cette demande.

- Indemnités de procédure

PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors que la condition de l'iniquité n'est pas remplie en l'espèce.

- Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Vu l'issue du litige, PERSONNE2.) est à condamner aux dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat de PERSONNE1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**Par ces motifs**

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

reçoit la demande en la forme

la déclare recevable,

la dit partiellement fondée,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 650.000 EUR,

en déboute pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Fanny MAZEAUD qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,