

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2023TALCH17/00174 ( XVIIe chambre )

Audience publique du mercredi, cinq juillet deux mille vingt-trois.

### Numéro TAL-2022-02028 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Françoise FALTZ, juge,  
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

### E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 4 février 2022,

comparaissant par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE1.), et son épouse

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédict exploit REYTER,

comparaissant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 20 avril 2023.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l'organe de Maître Elodie LEMAGNEN, avocat en remplacement de Maître Richard STURM, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.), et son épouse PERSONNE2.) par l'organe de Maître Mohamed QADAOUI, avocat en remplacement de Maître Thomas STACKLER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 mai 2023.

### **Faits constants**

En date du 4 mai 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (« les consorts ALIAS1.)) ont signé un compromis de vente avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) afin d'acquérir une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), mise en vente sur le site internet de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (« la société SOCIETE1.)).

Par exploit du 28 juillet 2021, les consorts ALIAS1.) ont été sommés de passer acte le 16 août 2021 devant le notaire Jean-Paul MEYERS.

Au vu de leur absence, un procès-verbal de carence a été dressé en date du 16 août 2021 par le notaire instrumentaire Jean-Paul MEYERS.

Par lettre recommandée du 1<sup>er</sup> septembre 2021, le mandataire de la société SOCIETE1.) a sommé les consorts ALIAS1.) au paiement de la clause pénale contenue dans le compromis de vente.

### **Procédure**

Par exploit du 4 février 2022, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts ALIAS1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

### **Moyens et prétentions des parties**

Aux termes de ses dernières conclusions, **la société SOCIETE1.)** sollicite la condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme de 24.150 EUR en application des dispositions du compromis de vente, et sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil avec les intérêts conventionnels à hauteur de 12% à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021, date de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 3.000 EUR et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Richard STURM qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) demande à voir débouter les parties défenderesses de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que le compromis de vente signé entre les consorts ALIAS1.) et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) prévoyait une clause suspensive d'obtention de prêt immobilier.

La société SOCIETE1.) expose que les consorts ALIAS1.) auraient reçu de la banque SOCIETE2.) tant un accord bancaire en date du 14 juin 2021 qu'une offre de financement. Dans la mesure où elle serait cependant partie tiers à la relation contractuelle existante entre les parties défenderesses et leur banque, elle ne serait pas en mesure de produire l'offre bancaire.

Il serait néanmoins incontestable que l'offre bancaire aurait été émise par la banque entre la date de l'accord bancaire, soit le 14 juin 2021 et le 30 juin 2021, date à laquelle la banque SOCIETE2.) aurait informé les parties défenderesses qu'elle n'était plus en mesure de financer leur projet immobilier.

Au moment où les parties défenderesses auraient obtenu une offre de crédit de la part d'un organisme financier, le compromis de vente aurait sorti ses pleins effets.

Il importerait peu qu'après communication de l'offre de crédit, les conditions financières et personnelles des acquéreurs n'auraient plus été les mêmes de sorte qu'ils ne répondaient plus aux conditions fixées dans l'offre de crédit.

Dans la mesure où compromis de vente vaut vente, toute résiliation du compromis de vente par l'une des parties devrait se résoudre en des dommages et intérêts, évalués en amont par les parties dans le compromis de vente, à l'aide d'une clause pénale.

Elle sollicite aujourd'hui le paiement de la clause pénale, dont le montant est équivalent à 3% du prix de vente de l'immeuble à titre de dommages et intérêts, soit le montant de 24.150 EUR (805.000 EUR X 3%).

En droit, la responsabilité des parties défenderesses est recherchée sur la base délictuelle alors que la société SOCIETE1.) fait valoir un manquement contractuel de leur part qui lui aurait causé un dommage. Ce principe retenu par l'assemblée plénière de la Cour de Cassation française par arrêt du 6 octobre 2006 serait entièrement transposable en droit luxembourgeois.

Le manquement contractuel serait constitué par le fait que les consorts ALIAS1.) ne se sont pas présentés auprès du notaire, le dommage en résultant serait la perte de la société SOCIETE1.) de gagner la commission.

Contrairement aux dires des parties défenderesses, le compromis de vente pourrait produire des effets à l'égard des tiers, de sorte qu'elle serait en droit de réclamer le paiement de la clause pénale.

Les parties venderesses, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient par la suite effectué de nouvelles démarches pour vendre leur bien immobilier sans mandater la société SOCIETE1.) à cet effet alors que leur mandat de vente exclusif est venu à échéance.

La société SOCIETE1.) expose encore les différents travaux effectués par ses soins et fait valoir que dans la mesure où elle ne disposait plus de mandat de vente elle ne serait plus en mesure de percevoir une rémunération pour le travail effectué.

Elle estime encore que la stipulation d'une clause pénale ne figure, contrairement aux dires des parties défenderesses, pas parmi les clauses réputées abusives au sens du droit de la consommation.

En tout état de cause, la commission de 3% sollicitée ne serait pas abusive alors qu'elle serait conforme au règlement du 20 octobre 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers.

Les parties défenderesses n'auraient encore subi aucun déséquilibre du fait de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) conteste encore les affirmations des consorts ALIAS1.) comme quoi elle serait en aveu que la condition suspensive ne se serait pas réalisée.

Elle conteste encore les affirmations des parties défenderesses comme quoi le compromis de vente aurait uniquement prévu une clause pénale dirigée contre la partie acquéreuse au profit de la venderesse alors qu'une indemnisation aurait également été prévue pour l'agence immobilière.

Elle estime être en droit de toucher la clause pénale en raison de l'inexécution du compromis de vente par l'une des parties, malgré la réalisation de la condition suspensive.

Le montant forfaitairement dû devrait, selon la jurisprudence, correspondre au montant de la commission de l'agence immobilière.

En signant le compromis de vente, les parties défenderesses auraient accepté la clause pénale et il n'appartiendrait pas à la société SOCIETE1.) de prouver de préjudice.

Elle s'oppose à la demande en révision de la clause pénale des parties adverses alors que le montant prévu par la clause pénale ne serait pas excessif et les parties défenderesses feraient preuve de mauvaise foi. Son préjudice ne ferait aucun doute.

Aux termes de leurs dernières conclusions, **les consorts ALIAS1.)** demandent à voir débouter la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses demandes et de la condamner au paiement de la somme de 5.000 EUR à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage qui leur serait largement favorable.

En dernier lieu, ils sollicitent l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur défense, les consorts ALIAS1.) exposent avoir fait les démarches nécessaires auprès de divers instituts financiers en vue de l'obtention d'un crédit bancaire. Ils font valoir n'avoir cependant reçu que des refus bancaires de la part des instituts financiers.

Le courrier du 14 juin 2021 de la banque SOCIETE2.) ne serait à qualifier, contrairement aux dires de la société SOCIETE1.), pas comme offre de crédit au sens de l'article L.226-1 du Code de la consommation alors que ledit courrier prévoyait simplement que « *les conditions relatives à l'ouverture de crédit susmentionnés seront détaillées dans l'offre que nous vous ferons parvenir dans les meilleurs délais* ».

La banque SOCIETE2.) n'aurait pas communiqué un contrat de crédit aux parties défenderesses mais aurait seulement mentionné que l'offre de crédit serait adressée ultérieurement.

Par courrier du 30 juin 2021, la banque SOCIETE2.) aurait retiré son courrier du 14 juin 2021. La partie défenderesse admettrait d'ailleurs elle-même dans ses conclusions du 25 octobre 2022 (page 2) que le courrier du 14 juin 2021 ne constitue pas une offre de crédit. Cette affirmation constituerait un aveu judiciaire au sens de l'article 1356 du Code civil.

La vente du bien immobilier n'aurait partant pas échoué à cause de leur comportement alors qu'ils ont respecté tous leurs engagements mais exclusivement en raison du refus de la banque SOCIETE2.) comme des autres banques d'octroyer un prêt.

Les consorts ALIAS1.) exposent encore qu'en raison de l'effet relatif des contrats aux termes de l'article 1165 du Code civil, la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir des dispositions du compromis de vente, et notamment de la clause pénale, qu'ils ont conclu avec la partie venderesse.

Dans le cas d'espèce, dans la mesure où la société SOCIETE1.) ne serait pas partie au contrat, la responsabilité des parties défenderesses serait à rechercher non pas sur la base contractuelle mais sur la base délictuelle.

Or, la partie demanderesse ne saurait demander réparation sur base de la responsabilité délictuelle tout en requérant que le calcul de son prétendu préjudice résulte d'un contrat dont elle n'est pas partie en sollicitant l'application de la clause pénale.

Ils font valoir que la partie demanderesse, qui est tiers au compromis de vente, ne saurait invoquer sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage. La jurisprudence de la Cour de cassation française invoquée en l'espèce par la partie demanderesse ne saurait trouver application.

Ils contestent avoir commis une quelconque faute et que la partie demanderesse aurait subi un dommage. Il appartiendrait à la partie demanderesse de rapporter ladite preuve, ce qu'elle resterait en défaut de faire.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir déclarer la clause pénale insérée dans le compromis de vente comme étant abusive au sens de l'article L.211-2 du Code de la consommation.

A titre encore plus subsidiaire, ils concluent à l'inopposabilité de la clause pénale en faisant valoir que la clause pénale n'est que l'accessoire d'une obligation principale prévue dans un contrat qui impose une sanction déterminée au préalable pour la violation de l'une ou l'autre des obligations contractuelles stipulées. En l'espèce, le compromis de vente prévoirait uniquement une clause pénale dirigée contre la partie acquéreuse au profit de la venderesse en cas de violation de l'obligation d'effectuer les démarches auprès d'une banque pour obtenir un prêt et non au profit de la société SOCIETE1.).

En l'absence d'une obligation mise à charge des consorts ALIAS1.) au profit de la société SOCIETE1.), cette dernière ne pourrait valablement demander la mise en œuvre de la clause pénale litigieuse.

Même à supposer que la clause suspensive jouerait également pour la société SOCIETE1.), elle ne permettrait pas d'enclencher les effets de la clause pénale litigieuse alors que les parties défenderesses auraient respecté leur engagement.

Dans la mesure où la banque SOCIETE2.) n'a pas accordé le crédit, il y aurait lieu de déclarer le compromis nul et non avenu.

Au cas où le tribunal considérerait que la clause pénale trouverait application, les parties défenderesses demandent à la voir supprimer sinon modérer, conformément au droit commun en application de l'article 1152 du Code civil.

Ils estiment que le montant de 24.150 EUR est manifestement démesuré au vu de l'absence, sinon de la faiblesse du préjudice subi par la partie adverse.

En dernier lieu, les parties défenderesses demandent à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

## **Motivation**

- I) Quant à la réalisation de la clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement de crédit

Il est constant en cause qu'en date du 4 mai 2021, les consorts ALIAS1.) ont signé un compromis de vente avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contenant une clause suspensive libellée dans les termes suivants :

*« La partie acquéreuse déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu que le présent contrat ne produira ses effets qu'au cas où la partie acquéreuse se verra accorder le prêt en question. En cas de refus de prêt, les parties sont libres de tout engagement sans que la partie venderesse puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de la partie acquéreuse.*

*Il est expressément convenu que la partie acquéreuse s'engage à présenter à la partie venderesse la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt dans un délai de 15 jours. Si la partie acquéreuse ne présente pas l'une des lettres précitées ou si aucune demande sérieuse n'a été introduite auprès d'un institut financier, le présent compromis de vente sera nul et non avenu et entraînera application de la clause pénale définie infra.*

*Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si la partie acquéreuse est en mesure de fournir un certificat de l'institut*

*financier sollicité attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement et la partie vendeuse accepte cette prolongation pour une durée raisonnable ».*

En l'occurrence, il y a lieu de constater que les parties en litige se sont mises d'accord sur une prolongation du délai initialement fixé dans le compromis de vente pour soumettre l'accord bancaire.

Les parties sont cependant en litige quant à la question de savoir si ledit courrier qualifie ou non d'offre de crédit et partant d'accord bancaire.

Il convient d'analyser le contenu du courrier litigieux afin de déterminer si ledit courrier peut être considéré comme un accord bancaire.

Aux termes du courrier du 14 juin 2021, la banque a écrit :

*« Nous référant à votre demande ainsi qu'au compte-rendu de notre entretien en date du 11 mai 2021 dont vous confirmez avoir reçu une copie, nous vous remercions d'avoir fait appel aux services de SOCIETE2.) en vue de financier l'achat d'une maison, situé(e) à ADRESSE3.) et à usage de résidence principale.*

*Suite à l'évaluation de votre solvabilité, réalisée sur base des informations relatives notamment à vos revenus et vos dépenses et accompagnées des pièces justificatives correspondantes d'une part, et des garanties à concéder d'autre part, nous avons le plaisir de marquer notre accord pour vous consentir une ouverture de crédit destinées au financement de votre projet.*

*Les conditions relatives à l'ouverture de crédit susmentionnées seront détaillées dans l'offre que nous vous ferons parvenir dans les meilleurs délais.*

*Cet accord est valable jusqu'au 10 septembre 2021 ».*

Le tribunal considère que ladite lettre est à qualifier d'accord bancaire alors que la banque SOCIETE2.) y indique clairement *« nous avons le plaisir de marquer notre accord pour vous consentir une ouverture de crédit destinées au financement de votre projet »* après avoir procédé à une évaluation de la solvabilité des parties demanderesses.

Le fait que les conditions relatives à l'ouverture de crédit seront mentionnées dans une offre ultérieure ne porte pas atteinte à cette conclusion alors qu'il n'est pas inhabituel de fixer lesdites conditions dans un courrier ultérieur.

Au moment de l'émission de l'accord bancaire du 14 juin 2021, les parties défenderesses remplissaient, sur base des renseignements qu'ils ont fourni à la



banque SOCIETE2.), les conditions pour se voir accorder un crédit pour l'achat de la maison. Sur quoi, la banque SOCIETE2.) a émis un accord bancaire.

Les dispositions du Code de la consommation, invoquées par les parties défenderesses sont également sans importance alors qu'elles portent sur la définition de « contrat de crédit ». Or, dans le cas d'espèce, il n'appartenait aux parties défenderesses non pas de présenter un contrat de prêt à la partie venderesse mais une lettre d'acceptation ou de refus de prêt.

Le tribunal considère encore qu'il ne résulte pas des conclusions de la société SOCIETE1.) que cette dernière aurait avoué qu'aucun accord bancaire aurait été transmis aux parties défenderesses. Au contraire, elle est formelle dans ses déclarations que le courrier du 14 juin 2021 constitue un accord bancaire de la part de la banque SOCIETE2.).

Le fait que par courrier du 30 juin 2021 la banque SOCIETE2.) a retiré son accord bancaire, alors que les parties défenderesses ne remplissaient plus les conditions fixées par l'offre de crédit, est inopérant alors que la vente s'est formée entre les parties en date du 14 juin 2021 au moment de la réalisation de la condition suspensive prévue par le compromis de vente.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent il y a lieu de conclure que la condition suspensive d'obtention du prêt a été réalisée en date du 14 juin 2021 et que la vente est devenue effective à ladite date.

## II) Quant à la demande en paiement de la clause pénale

La société SOCIETE1.) sollicite aujourd'hui le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et les consorts ALIAS1.).

La clause pénale contenue dans le compromis de vente est rédigée dans les termes suivantes :

*« Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente des biens à l'autre partie.*

*Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3 % du prix de vente des biens, envisagées (plus TVA) comme commission à l'agence immobilière SOCIETE1.) Sàrl, en guise de dommage et intérêts, et cela dans la huitaine suivant la résiliation du compromis. En cas de non-paiement de cette échéance, les indemnités porteront automatiquement et sans mise en demeure préalable des intérêts de retard de 12% (douze pour-cent) l'an et ceci à partir de l'échéance en*

*question. Il en sera de même, si la commission n'est pas payée le jour de la passation de l'acte notarié ».*

Il convient tout d'abord de relever qu'un tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage (Cour d'appel, 9 octobre 2008, nos.32596 et 32680 du rôle Pas. 34, p.281).

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) reproche aux parties défenderesses de ne pas avoir exécuté le compromis de vente malgré la réalisation de la condition suspensive.

Il résulte des pièces versées en cause que par exploit du 28 juillet 2021, les consorts ALIAS1.) ainsi qu'PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont été sommés de passer acte portant sur l'immeuble litigieux devant notaire Jean-Paul Meyers le 16 août 2021.

Il résulte du procès-verbal n°17953 du 16 août 2021 du notaire Jean-Paul MEYERS que les consorts ALIAS1.) ne se sont pas présentés en l'étude du notaire à la date indiquée alors que la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) et PERSONNE3.) s'y sont présentés.

Par courrier du 1<sup>er</sup> septembre 2021, le conseil de la société SOCIETE1.) a informé les parties défenderesses qu'au vu du fait qu'elles ne se sont pas présentées devant le notaire à la date requise pour la passation de l'acte notarié, sa mandante entend réclamer la clause pénale stipulée au compromis de vente.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de conclure que les consorts ALIAS1.), en ne se présentant pas devant le notaire pour l'authentification de la vente, ont fautivement et unilatéralement résolu le compromis de vente malgré la réalisation de la condition suspensive.

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. Cette définition met clairement l'accent sur l'effet préventif et dissuasif recherché par celui qui stipule la clause pénale.

Aux termes de l'article 1129 du Code civil « *la clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale.*

*Il ne peut demander en même temps le principal et la peine, à moins qu'elle n'ait été stipulé pour le simple retard ».*

La demanderesse sollicite le paiement de la clause pénale qui consiste en une indemnité forfaitaire prévue d'avance en réparation de l'inexécution des obligations contractuelles.

Les consorts ALIAS1.) invoquent différents moyens pour s'opposer au paiement de la clause pénale qu'il convient d'analyser successivement.

- Quant à l'inapplicabilité de la clause pénale au regard du droit de la consommation

L'article L. 211-2 (1) du Code de la consommation précise que dans tous 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.

L'article L.211-3 du Code de la consommation énumère de manière non limitative les clauses qui sont à considérer comme abusives dans un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur.

La stipulation d'une clause pénale, qui ne figure pas parmi les clauses réputées abusives, énumérées à l'article L. 211-3 du Code de la consommation, ne peut être considérée en soi comme entraînant dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur.

En effet, la simple évaluation forfaitaire des dommages et intérêts en cas de non-exécution n'institue pas un déséquilibre en défaveur du débiteur consommateur. Le déséquilibre peut en revanche provenir du caractère manifestement excessif du montant de la clause par rapport au dommage effectivement subi du fait de l'inexécution du contrat. Or, l'article 1152 alinéa 2 du Code civil prévoit, dans cette hypothèse, le mécanisme de contrôle spécial par le juge et lui accorde un pouvoir modérateur. Il s'ensuit qu'une clause pénale, même abusive, n'encourt pas l'annulation édictée par le droit de la consommation, mais est soumise au pouvoir de révision du juge (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd. No. 766).

Au vu de ces considérations, il y a lieu de retenir que la clause pénale comprise dans le compromis de vente n'encourt pas l'annulation par application du droit de la consommation.

Le moyen développé par les parties défenderesses est partant à rejeter.

- Quant à l'inopposabilité de la clause pénale

Les parties défenderesses font valoir qu'en l'espèce le compromis de vente prévoirait une clause pénale dirigée uniquement contre la partie acquéreuse au profit de la venderesse en cas de violation de l'obligation d'effectuer les démarches auprès d'une banque pour obtenir un prêt et non au profit de la société SOCIETE1.).

En l'absence d'une obligation leur mise à charge au profit de la société SOCIETE1.), cette dernière ne saurait demander le paiement de la clause pénale.

Le tribunal tient à relever que le compromis de vente litigieux comprenait une clause pénale non seulement au profit des parties contractantes mais également au profit de la société SOCIETE1.).

Une telle clause pénale en faveur de l'agence immobilière 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 l'agence immobilière, n'a pas pour effet de lui conférer la qualité de partie au contrat de vente (Lux. 17ème ch. 16 février 2011, n° 128 675 du rôle).

La société SOCIETE1.) est dès lors en droit d'invoquer la clause pénale la concernant et les considérations des parties défenderesses relatives à l'effet relatif du contrat sont sans importance.

Le moyen développé par les parties défenderesses est partant à rejeter.

- Quant à la demande en réduction de la clause pénale

Dans la mesure où les consorts ALIAS1.) ont fautivement résilié le compromis de vente, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement de la clause pénale contractuellement prévue.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent la réduction de la clause pénale.

Aux termes de l'article 1152 du Code civil, consacrant le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, le juge a la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Ce pouvoir doit cependant présenter un caractère d'exception et le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

S'il est admis que le montant de la clause pénale peut excéder le préjudice réellement subi, il faut néanmoins que l'indemnisation ne soit pas manifestement excessive.

Il appartient, dès lors, au juge, dans chaque 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 ne faut pas 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 d'appel 14.11.2007 numéro 31979 du rôle, Cour d'appel 3.12. 2008, numéro 3345 du rôle).

Les parties ont convenu dans le compromis de vente d'une clause pénale de 3 % du prix de vente ; il s'agit d'un taux usuellement appliqué en la matière et qui ne saurait être qualifié de manifestement excessif.

Le pourcentage sollicité est d'ailleurs conforme aux dispositions de la loi du 20 octobre 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers.

En outre, force est de constater que les consorts ALIAS1.) restent en défaut de justifier que la clause pénale telle que stipulée est manifestement excessive. Le simple fait d'indiquer que la société SOCIETE1.) n'a pas subi de préjudice équivalent à la clause pénale est insuffisant, alors qu'en principe la partie demanderesse n'a, en présence d'une clause pénale, pas besoin de prouver le préjudice subi.

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

Il n'y a partant pas lieu à réduction de la clause pénale.

Au vu des considérations qui précèdent il y a lieu de condamner les consorts ALIAS1.) au paiement de la clause pénale correspondant à 3 % du prix de vente de 805.000 EUR, soit le montant de 24.150 EUR.

Les intérêts de retard sollicités n'étant pas autrement contestés, il y a encore lieu d'allouer le montant des intérêts de retard de 12 % l'an contractuellement prévus à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

### III) Quant aux demandes accessoires

#### - Indemnité de procédure

Chacune des parties sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur. (Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

En l'occurrence, les consorts ALIAS1.), ayant succombé dans leurs prétentions, ne justifient pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est à rejeter.

La société SOCIETE1.) ne justifient pas non plus l'iniquité requise de sorte qu'elle est également à débouter de sa demande également.

#### - Exécution provisoire

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, N° 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, les consorts ALIAS1.) ayant sollicité l'exécution provisoire du jugement à intervenir ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

- 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 avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu à l'égard de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts ALIAS1.) au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.).

## **Par ces motifs**

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

reçoit la demande principale en la forme,

la déclare recevable et fondée,

constate la résolution fautive par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du compromis de vente conclu en date 4 mai 2021 avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

dit qu'il n'y a pas lieu à diminution de la clause pénale prévue dans le compromis de vente du 4 mai 2021,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 24.150 EUR à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL avec les intérêts conventionnels à hauteur de 12% l'an à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021 jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Richard STURM, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.