

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00035

Audience publique du jeudi quinze mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-04516 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Hannes WESTENDORF, juge,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES de Luxembourg du 13 mai 2022,

comparaissant par société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. Maître BADEN, agissant en sa qualité d'administrateur provisoire, dans le cadre d'une réorganisation judiciaire, de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit,

comparaissant par Maître Yann BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

2. PERSONNE2.), demeurant à B-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

ayant comparu par Maître Clément SCUVEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat au cours de l'instance.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 16 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 9 janvier 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 13 mars 2025.

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.

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Yann BADEN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 13 mars 2025.

I. Les faits et la procédure

En date du DATE1.), un compromis de vente a été signé entre PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), d'une part, et « la société SOCIETE2. », société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), valablement représentée par son administrateur de catégorie A, la société SOCIETE1.) SARL établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), elle-même représentée par son représentant permanent, PERSONNE3.), et par son administrateur de catégorie B, Monsieur PERSONNE2. »), d'autre part.

La vente porte sur plusieurs lots, dont un local commercial situé au rez-de-chaussée dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.) pour le prix de 2.050.000 euros.

Le compromis qui ne prévoit aucune condition suspensive stipule que l'acte notarié de vente devrait être signé au plus tard le DATE2.) devant le notaire PERSONNE4.) et il contient par ailleurs une clause pénale.

Par exploit d'huissier de justice du 13 mai 2022, PERSONNE1.) a assigné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) devant le Tribunal de ce siège aux fins de voir constater, sinon prononcer la résiliation du compromis de vente et voir condamner les défendeurs au paiement du montant prévu par la clause pénale.

II. Les prétentions et moyens des parties

A. PERSONNE1.)

Suivant ses dernières conclusions de synthèse du 7 novembre 2023, PERSONNE1.) demande au Tribunal de prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente du DATE1.) aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) et de les condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun à parts égales à lui payer la pénalité conventionnelle de 102.500 euros avec les intérêts légaux à partir du DATE3.), date de la lettre de mise en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande par ailleurs au Tribunal de dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à compter du DATE3.), date de la lettre de mise en demeure, sinon à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Le demandeur conclut en outre à la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun à parts égales aux montants suivants :

- 8.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat,
- 737,86 (318 + 419,86) euros au titre des frais de signification de sommation et des frais et honoraires du notaire,
- 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) conclut encore à la condamnation des défendeurs solidairement sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Finalement, il demande au Tribunal d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

En ce qui concerne les demandes reconventionnelles des défendeurs, PERSONNE1.) conclut à leur rejet. A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal viendrait à le condamner au paiement de la clause pénale, il conclut à la réduction de celle-ci à un euro symbolique.

A l'appui de sa demande PERSONNE1.) fait plaider en premier lieu que la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) ont signé le compromis de vente en tant qu'acquéreurs.

En effet, la société SOCIETE2.) SA mentionnée à la première page du compromis en qualité d'acquéreur n'existerait pas ; elle n'aurait jamais été constituée, de sorte qu'elle n'aurait jamais eu de personnalité juridique. Dans ce contexte, le demandeur donne à considérer que le compromis

n'est assorti d'aucune condition suspensive, il constituerait dès lors une vente parfaite, ferme et définitive.

A titre subsidiaire, le demandeur soutient que la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) se seraient engagés pour la société SOCIETE2.) SA en voie de formation. Il y aurait lieu, en application de l'article du 100-17 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales (ci-après « l'article 100-17 de la Loi ») de constater qu'ils sont personnellement et solidairement responsables de l'engagement qu'ils ont pris en signant le compromis dans la mesure où la société SOCIETE2.) SA n'a pas été constituée.

PERSONNE1.) fait valoir que les défendeurs n'auraient pas rempli leurs obligations contractuelles restant en défaut, malgré de multiples demandes et relances, de remettre au notaire désigné dans le compromis les documents nécessaires à la rédaction de l'acte. Par leur faute, l'acte notarié dont la passation était fixée au DATE2.) au plus tard n'aurait pas pu être passé dans ce délai.

Au début du mois DATE4.), un avenant au compromis de vente ayant pour objet de confirmer la validité du compromis et de repousser la date de la passation de l'acte notarié au DATE5.) au plus tard aurait été soumis à PERSONNE1.). Ce dernier aurait cependant refusé de le signer dès lors qu'il ne souhaitait pas reporter davantage la passation de l'acte.

Par la suite, PERSONNE1.) aurait fait procéder en vain à deux sommations de comparaître ; deux procès-verbaux de non-comparution auraient été dressés. Aucune raison valable n'aurait été fournie pour justifier ces défections et aucune garantie que l'acte pourrait effectivement être signé dans un avenir proche n'aurait jamais été apportée non plus.

Les parties défenderesses auraient manqué d'exécuter leurs obligations contractuelles de sorte qu'il y aurait lieu, en application de l'article 1184 du Code civil, de constater ou de prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis à leurs torts exclusifs et de les condamner en conséquence au paiement du montant prévu par la clause pénale, soit 5% du prix de vente stipulé dans le compromis que le demandeur a réclamé en vain aux parties défenderesses par courrier de mise en demeure du DATE3.).

Au soutien de sa demande en dommages et intérêts des frais et honoraires d'avocats, le demandeur fait valoir que les parties défenderesses auraient adopté une attitude déloyale et fautive envers lui et ceci dès le début. Par leur faute, le requérant aurait été obligé de recourir aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts et finalement engager la présente procédure pour laquelle, le recours à un avoué est d'ailleurs obligatoire.

B. La société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.)

Aux termes des conclusions récapitulatives du 13 mai 2024 de la société SOCIETE1.) SARL et des dernières conclusions d'PERSONNE2.) du 27 juin 2023, les parties défenderesses demandent au Tribunal de débouter PERSONNE1.) de toutes ses demandes, sinon, en cas de condamnation dans leur chef, de réduire la clause pénale à une fraction de son montant.

A titre reconventionnel, ils concluent à la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer à chacun les montants suivants :

- 51.250 euros au titre de la clause pénale,
- 3.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat,
- 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

Il y aurait encore lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance et d'ordonner la distraction au profit de leurs mandataires.

Dans ses dernières conclusions en date, la société SOCIETE1.) SARL a fait état d'un jugement du Tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale du DATE6.) ayant ouvert une réorganisation judiciaire sur base des articles 12 et suivants de la loi du 7 août 2023 relative à la préservation des entreprises et portant modernisation du droit de la faillite. Ce jugement aurait fixé un sursis de deux mois, prenant fin le DATE7.).

Les défendeurs se rapportent à la sagesse du Tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la demande adverse pour le surplus.

Quant au fond du litige, ils contestent la version des faits de PERSONNE1.) et affirment avoir signé le compromis de vente pour la société SOCIETE2.) SA en leur qualité de fondateurs.

En application de l'article 100-17 de la Loi, la responsabilité des fondateurs qui se sont engagés pour le compte d'une société en voie de constitution pourrait uniquement être recherchée lorsque la société constituée n'a pas repris les engagements dans les deux mois de sa constitution ou lorsque qu'elle n'a pas été constituée dans les deux ans de la naissance de l'engagement.

Or, la société SOCIETE2.) SA serait toujours en cours de formation et il lui serait dès lors loisible de reprendre « le moment venu » les engagements concluent en son nom par les défendeurs.

Dans un deuxième ordre d'idée, SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) font plaider que le compromis de vente serait devenu caduc de plein droit en raison du dépassement de la date butoir du DATE2.) stipulée dans le compromis pour passer l'acte notarié. En réclamant par un courrier du DATE8.) le paiement de la clause pénale, PERSONNE1.) aurait d'ailleurs « acté » cette caducité. Force serait dès lors de constater que les sommations de passer actes, adressées aux défendeurs alors que le compromis était déjà caduc, étaient, en tout état de cause, sans effet.

Ces sommations sont par ailleurs critiquées en ce qu'elles ont convoqué leurs destinataires devant un notaire qui n'est pas celui désigné dans le compromis. Ce changement de notaire serait intervenu à la seule initiative de PERSONNE1.) et sans l'accord de la société SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) qui n'auraient jamais eu de contact avec le notaire désigné dans les sommations ; ce dernier ne leur ayant d'ailleurs jamais fait parvenir de projet d'acte. Les défendeurs estiment en outre que le délai de comparution de 10 jours de la première sommation était beaucoup trop court.

Les défendeurs font plaider que dans ces circonstances, leur refus de se présenter devant le notaire désigné dans les sommations n'aurait pas été fautif. Au contraire, en l'espèce, c'est PERSONNE1.) qui aurait été de mauvaise foi en tentant d'éluder la caducité du compromis par des sommations de se présenter devant un notaire avec lequel les défendeurs n'avaient jamais eu le moindre contact.

A titre subsidiaire, les défendeurs soutiennent que les conditions d'application de la clause pénale telle que stipulée dans le compromis ne seraient pas remplies dans leur chef. En effet, cette clause prévoirait comme cas d'ouverture, la résiliation du compromis par l'une des parties, elle impliquerait dès lors « une attitude active et une notification soit d'une résolution, soit d'une résiliation du compromis ». Or, en l'espèce aucune des parties défenderesses n'aurait notifié ni la résiliation ni la résolution du compromis de sorte que les défendeurs ne sauraient être redevables de la pénalité prévue.

Force serait en revanche de constater que PERSONNE1.) a, à plusieurs reprises, résilié le compromis de vente de sorte qu'il y aurait lieu de le condamner à payer aux défendeurs le montant prévu par la clause pénale.

Plus subsidiairement, la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) donnent à considérer que PERSONNE1.) n'aurait pas fait de démarches pour passer acte avant la date butoir du DATE2.). Il y aurait dès lors lieu de constater que le défaut de passation de l'acte ne saurait être imputé à un seul des deux contractants et devrait, au contraire, s'analyser en une résolution de la vente imputable à chacun d'eux.

Dans un dernier ordre de subsidiarité, et dans l'hypothèse où le Tribunal arriverait à la conclusion que les défendeurs sont redevables de la pénalité prévue dans le compromis, ils demandent au Tribunal, par application des dispositions de l'article 1152 du Code civil, de la réduire « à une fraction infime de son montant ». Dans ce contexte, les défendeurs donnent à considérer que PERSONNE1.) resterait en défaut d'alléguer le moindre préjudice dans son chef. En l'espèce, l'application de la clause pénale dans toute sa rigueur permettrait à PERSONNE1.) de tirer un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure et de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat sont également contestées en leurs principes et quanta.

III. Les motifs de la décision

A. Quant à la recevabilité de la demande et à la régularité de la procédure poursuivie à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL

La demande ayant été introduites dans les formes prévues par la loi, elle est recevable en la forme.

En ce qui concerne la société SOCIETE1.) SARL, le Tribunal relève que le sursis fixé par le jugement du DATE6.) dont fait état la société SOCIETE1.) SARL pour conclure à la surséance à statuer à son égard a pris fin le DATE9.). Or, l'instruction a été clôturée le 16 janvier 2025, soit plus de six mois après l'expiration de ce sursis sans qu'aucune partie n'informe le Tribunal d'une quelconque autre mesure dont la société SOCIETE1.) SARL aurait fait l'objet dans l'intervalle.

Le Tribunal retient dès lors que l’instruction s’est valablement poursuivie à l’égard de la société SOCIETE1.) SARL au-delà de l’expiration du délai de sursis et a pu valablement être clôturée à son égard.

B. Quant à la qualité de la société SOCIETE1.) SARL et d’PERSONNE2.)

Le Tribunal constate que le compromis ne contient aucune indication suivant laquelle la société SOCIETE2.) SA aurait été en cours de formation.

Il n’en demeure pas moins qu’il est constant en cause que cette société n’existait pas au moment de la signature du compromis et il ne résulte d’ailleurs d’aucun élément auquel le Tribunal peut avoir égard qu’elle aurait été constituée entretemps.

PERSONNE1.) n’affirme pas qu’il aurait ignoré lors de la conclusion du compromis que la société SOCIETE2.) SA n’était pas encore constituée et qu’elle ne disposait dès lors pas de la personnalité juridique.

Dans ces circonstances, le Tribunal retient qu’il se dégage des éléments de la cause que nonobstant le libellé du compromis, et en particulier de la désignation de la partie acquéreuse, tous les signataires du compromis, y compris PERSONNE1.), étaient informés que la société acquéreuse n’existait pas (encore) et que la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) ont signé le compromis pour le compte de cette société SOCIETE2.) SA en voie de formation.

Aux termes de l’article 100-17 de la Loi « Ceux qui, pour une société en formation, avant l’acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris un engagement à quelque titre que ce soit, même en se portant fort ou comme gérant d’affaires, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne sont pas repris par la société dans les deux mois de sa constitution ou si la société n’est pas constituée dans les deux ans de la naissance de l’engagement. »

La loi prévoit donc, par rapport aux engagements pris, une responsabilité personnelle et solidaire automatique de ceux qui ont pris ces engagements pour compte de la société en formation. Ceux qui traitent au nom d’une société en formation ne sont dégagés de leur responsabilité personnelle et solidaire qu’en rapportant la preuve de la reprise, par la société, des engagements souscrits (Cour d’appel, 6 mai 1998, Pas. 31 p.34).

La disposition est applicable, par suite de la généralité des termes employés, à tout contrat ainsi qu’à tout acte unilatéral créant un lien juridique pris pour le compte d’une société en formation et appelée à posséder la personnalité morale.

Il y a lieu de noter que la responsabilité spéciale édictée par l’article 100-17 de la Loi ne concerne pas forcément les fondateurs de la société mais ceux qui ont pris pour une société en voie de formation un engagement (Cour d’appel, 10 mai 2023, n°CAL-2022-00011 du rôle citant TAL, 19 décembre 2007, n°110941 du rôle).

C'est partant à juste titre que PERSONNE1.) fait plaider, à titre subsidiaire, que la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) ont agi en qualité de promoteurs de la société SOCIETE2.) SA.

C'est cependant à tort que la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) font plaider qu'aux termes de l'article 100-17 de la Loi, leur responsabilité ne saurait être engagée dès lors que la société SOCIETE2.) SA pourrait encore être constituée et reprendre à son compte les engagements pris dans le compromis litigieux.

Il a en effet été jugé que l'on ne saurait admettre qu'à défaut de constitution de la société en formation, la responsabilité personnelle de ceux qui ont pris des engagements au nom de cette société en formation ne naisse qu'après l'écoulement d'un délai de deux ans depuis la naissance de l'engagement. Un tel raisonnement serait en effet contraire à l'esprit de cette disposition qui est de protéger les tiers qui contractent avec des sociétés en cours de constitution et non de les priver d'un adversaire en cas de litige (Cour d'appel, 10 mai 2023, n°CAL-2022-00011 du rôle et TAL, 20 janvier 2021, n°TAL-2018-04500 et TAL-2019-08296 du rôle).

Il est dès lors admis tant par la doctrine que par la jurisprudence que les promoteurs sont immédiatement tenus des engagements qu'ils prennent pour le compte d'une société en formation.

Le moyen tiré d'une prétendue prématurité de l'action dirigée contre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) est partant à écarter d'autant plus qu'entretemps, le délai de 2 ans est écoulé.

C. Quant à la prétendue caducité du compromis

Conformément aux conclusions des défendeurs, le compromis de vente litigieux contient une clause suivant laquelle « l'acte notarié sera dressé par-devant Maître PERSONNE4.), notaire de résidence à Luxembourg et ce au plus tard le DATE2.) ».

C'est cependant à tort que les défendeurs soutiennent qu'à l'expiration de ce délai, le compromis serait devenu caduc de plein droit, une telle sanction n'étant pas stipulée dans le compromis de vente.

PERSONNE1.) ne saurait dès lors avoir « acté » une prétendue caducité acquise de plein droit dans son courrier du DATE8.). Ce courrier n'avait pas non plus pour objet de conduire à la caducité du compromis. Au contraire, dans ce courrier le demandeur réclame le paiement de la pénalité - précisément en exécution d'une clause du compromis - au motif que le défaut de passation de l'acte dans le délai imparti trouverait sa cause dans le comportement fautif des parties adverses.

C'est également à tort que les défendeurs soutiennent que le compromis devrait être résolu aux torts des deux parties. En effet, il résulte des pièces produites par PERSONNE1.), et en particulier des courriels de l'étude du notaire Kessler, que PERSONNE1.) a contacté cette étude dès le mois DATE10.). A plusieurs reprises au cours des semaines suivantes, l'étude du notaire a indiqué qu'elle restait sans nouvelle de la part de l'acquéreur malgré plusieurs relances. L'affirmation des défendeurs selon laquelle aucune des parties n'aurait fait le nécessaire pour aboutir à la passation de l'acte dans le délai imparti dans le compromis est partant contredite par les éléments du dossier.

D. Quant aux sommations de passer acte

C'est également à tort que les défendeurs soutiennent que les sommations de passer acte auraient été inopérantes.

S'il est exact que la première sommation du DATE11.) a été uniquement notifiée à une société « SOCIETE2.) SA » dont il est constant en cause qu'elle n'existe pas de sorte que cette sommation est effectivement dénuée d'effet, force est de constater que la seconde sommation du DATE12.) a été adressée tant à la société SOCIETE2.) SA, pour autant que cette dernière serait constituée à la date du DATE13.) prévue pour la passation de l'acte qu'à la société SOCIETE1.) SARL et à PERSONNE2.) dans l'hypothèse où la société SOCIETE2.) SA ne serait toujours pas constituée à la prédite date.

Cette sommation a partant valablement été adressée aux défendeurs dès lors qu'en application de l'article 100-17 de la Loi ces derniers avaient l'obligation d'honorer en leurs propres noms l'engagement pris pour le compte de la société SOCIETE2.) SA.

Les défendeurs ne sauraient valablement soutenir qu'ils étaient en droit de refuser de passer l'acte en raison d'un prétendu changement quant à l'identité du notaire.

A cet égard, le Tribunal constate en effet, que ni la société SOCIETE1.) SARL ni PERSONNE2.) n'ont donné la moindre suite à la sommation qui leur a été adressée en leur qualité de signataire du compromis en tant que promoteurs de la société acquéreuse. En admettant que le choix du notaire ait posé un problème, il leur aurait appartenu, eu égard aux circonstances, de le signaler à PERSONNE1.). Or, seule la société SOCIETE2.) SA a réagi à la sommation du DATE12.) ; le jour même prévu pour la passation de l'acte, un avocat a fait savoir pour le compte de cette société qu'elle ne saurait se présenter pour signer l'acte notarié dans la mesure où elle n'aurait pas encore pu être constituée. Dans ce courriel, la société SOCIETE2.) SA en formation ne critique pas le choix du notaire, mais indique uniquement qu'elle n'aurait pas reçu de projet d'acte.

Or, cette critique ne saurait être justifiée dès lors qu'il est constant en cause que par leur comportement, et en particulier par le défaut de constituer la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) ont laissé PERSONNE1.) dans le flou quant à l'identité même du ou des co-contractants et ont ainsi rendu impossible la rédaction d'un projet d'acte.

Il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE1.) a valablement donné sommation à la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) de comparaître pour signer l'acte notarié et qu'aucune explication livrée par ces derniers ne saurait justifier leur défection dans la mesure où il se dégage clairement de l'ensemble des éléments du dossier que l'unique raison de la non-passation de l'acte réside dans le fait que la société SOCIETE2.) SA n'a pas été constituée.

E. Quant à l'application de la clause pénale

Le compromis contient un passage intitulé « pénalités » dont les dispositions pertinentes pour la résolution du litige sont libellées comme suit :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou par l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus [il y a lieu de préciser qu'aucune clause résolutoire n'est stipulée] la partie qui entend résilier le compromis de vente devra verser 5% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.

Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la/les partie(s) créancière(s) de l'indemnité et sans que cette/ces dernière(s) ne soi(en)t tenue(s) de justifier l'existence d'un préjudice. Si dans le délai précité, la/les partie(s) débitrice(s) de l'indemnité ne s'exécute(nt) pas, l'indemnité forfaitaire susvisée sera quérable en justice et sera payable au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de (3) trois points à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. »

S'il est exact que la résolution est demandée par PERSONNE1.), force est de constater que c'est l'attitude fautive des défendeurs qui a contraint le demandeur à résilier le compromis après avoir fait de nombreuses démarches pour tenter de le faire exécuter.

C'est partant à tort que les défendeurs soutiennent que les conditions d'application de la clause pénale ne seraient pas remplies dans leurs chefs au motif que c'est la partie adverse qui demande la résolution.

La demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation solidaire de la société SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) au paiement de la pénalité prévue par le compromis de vente est partant à déclarer fondée en son principe tandis que la demande reconventionnelle des défendeurs tendant à la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer à chacun la moitié de cette pénalité est à déclarer non fondée.

F. Quant au montant de la pénalité

Une clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

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.

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 est manifestement excessive ou dérisoire, compte tenu notamment de l'écart objectivement considérable entre le montant de la somme prévue au contrat pour indemniser le dommage et la valeur de celui-ci, du profit effectivement retiré par le créancier de l'application de la clause pénale, de la situation concrète des parties et de l'attitude des parties au moment de l'exécution.

L'exercice du pouvoir exorbitant ainsi reconnu au juge de toucher à une convention demeure exceptionnel et limité. Pour apprécier le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, le

juge doit comparer le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue (voir notamment Cour d'appel, 10 mai 2023, n°CAL-2022-00011 du rôle).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle qui sollicite la réduction de celle-ci. La solution inverse viendrait en effet anéantir une grande partie des intérêts d'une telle clause. La circonstance que PERSONNE1.) resterait en défaut de préciser en quoi consiste concrètement son préjudice est partant inopérante ; il appartient, au contraire, aux défendeurs de démontrer le caractère manifestement excessif du montant prévu par la clause pénale par rapport au préjudice effectivement subi. Une telle démonstration laisse cependant d'être faite.

Le Tribunal rappelle par ailleurs que parmi les circonstances auxquelles il peut avoir égard pour conclure au caractère manifestement excessif du montant de la clause pénale figure notamment l'attitude des parties au moment de l'exécution. Or, force est de constater qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que les défendeurs auraient fait montre de bonne foi et de transparence à l'égard du demandeur. Au contraire, ils n'ont eu de cesse de prétendre que la société SOCIETE2.) SA était en voie de constitution, qu'elle avait l'intention de passer l'acte et de réclamer des délais alors que finalement la société n'a pas été constituée.

En l'absence de démonstration du caractère manifestement excessif du montant de 102.500 euros réclamé au titre de la clause pénale, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) solidairement au paiement de ce montant.

En application de la clause, il y a lieu d'assortir cette condamnation des intérêts légaux majorés de trois points à compter du jour de la réception du courrier de mise en demeure, soit le DATE14.).

G. Les demandes accessoires

En revanche, eu égard au caractère forfaitaire de la clause pénale, et à son montant en l'espèce, le Tribunal retient que les frais non compris dans les dépens sont d'ores et déjà couverts par le paiement de la pénalité.

PERSONNE1.) est dès lors à débouter de ses demandes en paiement de dommages et intérêts du chef de frais d'avocat, de frais d'huissier et de notaire ainsi que de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue du litige, il y a également lieu de débouter les défendeurs de leur demande en paiement de dommages et intérêts du chef de frais d'avocat, aucune faute en lien avec l'exposition de ces frais n'étant établie dans le chef de PERSONNE1.).

Il en va de même de la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure, la condition d'iniquité posée à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas établie dans le chef des défendeurs.

H. L'exécution provisoire

L'article 244 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « 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 ».

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité est appréciée en fonction des circonstances de l'espèce. Il y a notamment lieu de prendre en considération les intérêts respectifs des parties, le degré d'urgence, le péril en la demeure et les avantages ou inconvénients que l'exécution provisoire peut entraîner pour les parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

Au regard des circonstances de l'espèce et dès lors que PERSONNE1.) ne justifie pas pour quelle raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il y a lieu de rejeter sa demande de ce chef.

I. Les frais et dépens

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) solidairement aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit du mandataire de PERSONNE1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme ;

constate que le compromis de vente du DATE1.) est résolu;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) au titre de la clause pénale pour le montant réclamé de 102.500 euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) le montant de 102.500 euros, avec les intérêts légaux augmentés de trois points à compter du DATE14.) jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat et en déboute ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts du chef de frais en lien avec les sommations de passer acte et en déboute ;

déclare non fondée la demande PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure et en déboute ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) en paiement de la clause pénale et en déboute ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat et en déboute ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure et en déboute ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) solidairement aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de la société anonyme Krieger ASSOCIATES SA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.