

Texte pseudonymisé

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

**N° 11 / 2025  
du 23.01.2025  
Numéro CAS-2024-00069 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du  
jeudi, vingt-trois janvier deux mille vingt-cinq.**

**Composition:**

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,  
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique HENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Jeanne GUILLAUME, conseiller à la Cour de cassation,  
Carine FLAMMANG, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre**

1) **PERSONNE1.**), et

2) **PERSONNE2.**), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**demandeurs en cassation,**

**comparant par Maître James JUNKER**, avocat à la Cour, en l'étude duquel  
domicile est élu,

**et**

1) **PERSONNE3.**), et

2) **PERSONNE4.**), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**défendeurs en cassation,**

**comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES**, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour.

---

Vu l'arrêt attaqué numéro 014/24-VII-CIV rendu le 7 février 2024 sous le numéro CAL-2022-00890 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 29 avril 2024 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), déposé le 3 mai 2024 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 7 juin 2024 par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), déposé le 17 juin 2024 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du premier avocat général Marc SCHILTZ.

### **Sur les faits**

Selon l'arrêt attaqué, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait rejeté la demande des défendeurs en cassation tendant à la condamnation des demandeurs en cassation à leur payer un certain montant au titre d'une clause pénale insérée dans un compromis de vente.

La Cour d'appel, par réformation, a fait droit à la demande.

### **Sur le premier moyen de cassation**

#### **Énoncé du moyen**

*« tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de la loi et plus particulièrement de l'article 1134 du Code Civil,*

*en ce que la Cour d'Appel a déclaré l'acte d'appel des demandeurs en cassation fondé et a, par réformation du jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement du 22 juin 2022- déclarée actionnable la clause pénale figurant à l'article 6 du compromis de vente signé entre parties le 21 octobre 2019 et partant, a condamné les demandeurs en cassation à payer aux intimées en cassation le montant principal de 169.000,00.-euros avec les intérêts légaux à partir du 22 janvier 2020 jusqu'à solde,*

*au motif que la résolution du compromis de vente du 21 octobre 2019 en raison du non-respect de la clause suspensive par les demandeurs en cassation ne constitue pas une exception à l'application de la clause pénale figurant à l'article 6 du prédit compromis,*

*alors que l'article 1134 du Code Civil énonce expressément que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites,*

*que les clauses pénales sont d'interprétation stricte,*

*que les articles 6 et 7 du compromis du 21 octobre 2019 stipulent :*

*<< 6) Condition d'annulation-rupture*

*Au cas où l'une des parties (vendeur & acquéreur), pour quelque cause que ce soit, à l'exception du paragraphe ci-après, n'honorera pas ses engagements pris à la présente, elle est redevable à l'autre partie d'une indemnité forfaitaire de **10%** du prix de vente total ainsi que 3% plus T.V.A. aux intermédiaires. Le refus de signer l'acte notarié à la date indiquée par l'une des parties, sans raison légitime, est à considérer comme résiliation. >>*

*<< 7) Conditions suspensives*

*Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la Banque de son choix. La demande du prêt devra être introduite auprès de la Banque précitée endéans les 5 jours ouvrables.*

*Une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la Banque devra être remis au vendeur jusqu'au 15/11/2019 au plus tard, passé cette date et en cas de non remise de l'accord ou de refus bancaire précité, ce compromis sera nul et non avenu automatiquement.*

*En cas de non-obtention du prêt bancaire indiqué ci-dessus, ce compromis sera nul et non avenu, sans préjudice pour les parties intervenantes, aucune indemnité ne pourra être demandée à l'acquéreur. >> (Farde II : pièces, pièce n°1 : Compromis de vente sous conditions suspensives du 21 octobre 2019).*

*qu'en l'espèce, après avoir constaté que le compromis de vente avait été résolu en raison du non-respect de la clause suspensive, la Cour d'Appel aurait dû retenir que la résolution était intervenue dans le cadre de l'article 7 du compromis de vente signé entre parties le 21 octobre 2019, donc pour une raison expressément exclue de l'application de la clause pénale comme indiqué à l'article 6 du même compromis,*

*de sorte que la Cour d'Appel aurait dû conclure que la clause pénale figurant dans le compromis de vente signé entre parties le 21 octobre 2019 n'était pas actionnable en l'espèce, comme l'avait décidé le Tribunal d'Arrondissement avant*

*elle, et aurait dû débouter les défendeurs en cassation de l'intégralité de leurs prétentions afférentes. ».*

### **Réponse de la Cour**

Les demandeurs en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir dénaturé les termes de la convention conclue entre eux en leur qualité d'acquéreurs et les défendeurs en cassation en leur qualité de vendeurs en ayant retenu l'applicabilité de la clause pénale prévue au paragraphe 6 nonobstant la stipulation prévoyant son exclusion dans les hypothèses visées au paragraphe 7, celles-ci englobant tant le refus d'octroi du prêt bancaire que le défaut de remise de l'accord ou du refus d'octroi du prêt bancaire endéans le délai stipulé.

Vu l'article 1134 du Code civil.

Il résulte des pièces et actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la convention conclue entre parties stipulait en son paragraphe 6 le paiement d'une clause pénale à charge de chacune des parties au cas où, *« pour quelque cause que ce soit, à l'exception du paragraphe ci-après, [elle] n'honorait pas ses engagements pris par la présente ».*

Il en résulte de même que le paragraphe 7 de cette convention prévoyait une clause suspensive au profit de la partie acquéreuse et stipulait à sa charge

*« Une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la Banque devra être remis au vendeur jusqu'au 15/11/2019 au plus tard, passé cette date et en cas de non remise de l'accord ou du refus bancaire précité, ce compromis sera nul et non venu automatiquement. »*

et

*« En cas de non obtention du prêt bancaire indiqué ci-dessus, ce compromis sera nul et non venu, sans préjudice pour les parties intervenantes, aucune indemnité ne pourra être demandée à l'acquéreur. ».*

Il résulte de ces stipulations que la convention conclue entre parties était d'un commun accord considérée comme étant nulle et non avenue non seulement en cas de non-obtention du prêt bancaire, mais encore en cas de non-remise de l'accord ou du refus d'octroi du prêt bancaire avant le délai contractuellement fixé.

En retenant

*« La Cour considère cependant que les clauses 6) et 7) du Compromis sont claires en ce qu'elles prévoient deux hypothèses différentes, à savoir la résiliation du contrat pour non-respect de ses engagements par l'une des parties et la condition suspensive jusqu'à obtention du prêt bancaire.*

(...)

*L'exception stipulée à l'article 6) concerne à l'évidence le cas de non-obtention du prêt bancaire dans les délais convenus.*

*C'est dès lors à tort que les juges de première instance ont décidé que la clause pénale n'est en l'occurrence pas actionnable et que la demande des appelants a été déclarée non-fondée. »,*

les juges d'appel ont dénaturé les stipulations des paragraphes 6 et 7 de la convention conclue entre parties et violé la disposition visée au moyen.

Il s'ensuit que l'arrêt encourt la cassation.

### **Sur les demandes en allocation d'indemnités de procédure**

Il serait inéquitable de laisser à charge des demandeurs en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur allouer l'indemnité de procédure sollicitée de 3.000 euros.

Les défendeurs en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS**

**et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens de cassation,**

### **la Cour de cassation**

casse et annule l'arrêt attaqué numéro 014/24-VII-CIV rendu le 7 février 2024 sous le numéro CAL-2022-00890 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé, et pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

rejette la demande des défendeurs en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les défendeurs en cassation in solidum à payer aux demandeurs en cassation une indemnité de procédure de 3.000 euros ;

les condamne in solidum aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître James JUNKER, sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du Procureur général d'Etat, le présent arrêt soit transcrit sur le registre de la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg et qu'une

mention renvoyant à la transcription de l'arrêt soit consignée en marge de l'arrêt annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Thierry HOSCHEIT en présence de l'avocat général Christian ENGEL et du greffier Daniel SCHROEDER.

## **Conclusions du Ministère Public dans l'affaire de cassation**

- 1) PERSONNE1.)**
- 2) PERSONNE2.)**

contre

- 1) PERSONNE3.)**
- 2) PERSONNE4.)**

**(affaire n° CAS-2024-00069 du registre)**

---

Par mémoire signifié le 29 avril 2024 et déposé au greffe de la Cour le 03 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont introduit un pourvoi en cassation contre un arrêt rendu contradictoirement entre parties le 07 février 2024 par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile.

Il résulte des pièces versées par les demandeurs en cassation que cet arrêt a été signifié le 04 mars 2024 à ceux-ci<sup>1</sup>.

Le pourvoi est partant recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Un mémoire en réponse a été signifié le 07 juin 2024 par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et déposé au greffe de la Cour le 17 juin 2024.

Le mémoire en réponse est partant conforme, quant à la forme et au délai, à la loi modifiée du 18 février 1885.

### **Sur les faits et rétroactes**

En date du 27 mai 2020, les défendeurs en cassation ont assigné les demandeurs en cassation devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de les voir condamner au montant principal de 169.000.- EUR, au titre d'une clause pénale résultant d'un compromis de vente non honoré.

Par un jugement rendu le 22 juin 2022 le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a, dit les demandes des défendeurs en cassation non fondées.

---

<sup>1</sup> Pièce 20 de la farde « Procédure »

Par acte d'appel du 18 août 2022 les défendeurs en cassation ont relevé appel contre ce jugement.

Par un arrêt, rendu en date du 07 février 2024, la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a reçu l'appel en la forme, l'a dit fondé et a condamné les demandeurs en cassation à payer aux défendeurs en cassation le montant de 169.000.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 22 janvier 2020, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre cet arrêt.

### **Quant au premier moyen de cassation :**

tiré de « *la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de la loi et plus particulièrement de l'article 1134 du Code Civil* »,

Les demandeurs en cassation reprochent plus précisément à l'arrêt entrepris d'avoir déclaré « *actionnable la clause pénale figurant à l'article 6 du compromis de vente signée entre parties* » alors même que l'article 7 dudit compromis du 21 octobre 2019 prévoit que « *En cas de non-obtention du prêt bancaire (...), ce compromis sera nul et non avenue, sans préjudice pour les parties prenantes, aucune indemnité ne pourra être demandée à l'acquéreur* ».

L'article 1134 du Code civil dispose que :

« *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les faites.*

*Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour des causes que la loi autorise.*

*Elles doivent être exécutées de bonne foi* »,

L'arrêt entrepris est motivé sur le point entrepris comme suit :

« *La Cour considère cependant que les clauses 6) et 7) du Compromis sont claires en ce qu'elles prévoient deux hypothèses différentes, à savoir la résiliation du contrat pour non-respect de ses engagements par l'une des parties et la condition suspensive jusqu'à obtention du prêt bancaire.*

*Ainsi l'article 6) du Compromis prévoit que :*

« *Au cas où l'une des parties (vendeur & acquéreur), pour quelque cause que ce soit, à l'exception du paragraphe ci-après, n'honorerait pas ses engagements pris par la présente, elle est redevable à l'autre partie d'une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente total ainsi que 3% plus T.V.A. aux intermédiaires. Le refus de signer l'acte*

*notarié à la date indiquée par l'une des parties sans raison légitime, est à considérer comme résiliation. »*

*L'article 7) du Compromis est de la teneur suivante :*

*« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la Banque de son choix. La demande du prêt devra être introduite auprès de la Banque précitée endéans 5 jours ouvrables.*

*Une copie de l'accorde ou du refus bancaire délivré par la Banque devra être remis au vendeur jusqu'au 15/11/2019 au plus tard, passé cette date et en cas de non remise de l'accord ou de refus bancaire précité, ce compromis sera nul et non avenu automatiquement.*

*En cas de non obtention du prêt bancaire indiqué ci-dessus, ce compromis sera nul et non avenu, sans préjudice pour les parties intervenantes, aucune indemnité ne pourra être demandée à l'acquéreur. »*

*En l'occurrence, au vu du non-respect par les parties acquéreuses de leurs obligations de requérir un prêt bancaire endéans le délai convenu, à savoir dans les 5 jours ouvrables du Compromis au plus tard et de leur engagement de remettre copie de l'accord ou du refus bancaire jusqu'au 15 novembre 2019, la clause pénale est applicable.*

*L'exception stipulée à l'article 6) concerne à l'évidence le cas de non-obtention du prêt bancaire dans les délais convenus.*

*C'est dès lors à tort que les juges de première instance ont décidé que la clause pénale n'est en l'occurrence pas actionnable et que la demande des appelants a été déclarée non-fondée. »<sup>2</sup>*

*Votre Cour a eu l'occasion de rappeler qu'un tel moyen « ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des clauses contractuelles et éléments de fait qui les ont amenés à retenir que la demanderesse en cassation n'avait pas accompli les diligences nécessaires en vue de l'accomplissement de la condition suspensive, de sorte que la clause pénale était applicable »<sup>3</sup>*

*Or, une telle « appréciation relève de leur<sup>4</sup> pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation »<sup>5</sup>.*

Par voie de conséquence le premier moyen de cassation ne saurait être accueilli.

---

<sup>2</sup> Arrêt entrepris, page 11ss

<sup>3</sup> Cass., 04 juillet 2024, n°104/24, numéro de registre CAS-2023-00141

<sup>4</sup> Sont visés les juges du fond

<sup>5</sup> Cass., 04 juillet 2024, n°104/24, numéro de registre CAS-2023-00141

## **Quant au deuxième moyen de cassation :**

tiré de « *la violation de la règle de droit et plus précisément du refus d'application, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 1152 du Code Civil.* »

Par leur deuxième moyen les demandeurs en cassation reprochent à l'arrêt entrepris de ne pas avoir réduit la clause pénale pour être manifestement excessive au motif que les demandeurs en cassation n'auraient pas satisfait à leur obligation de prouver ce caractère manifestement excessif.

Ils estiment qu'il aurait appartenu aux juges du fond de rechercher, au besoin par voie d'enquête, le préjudice réellement subi.

L'article 1152 du Code civil est rédigé comme suit :

*« Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-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 ».*

La charge de la preuve n'est cependant pas réglée par l'article 1152 du Code civil invoqué par les demandeurs en cassation mais par l'article 1315 du même code qui dispose que :

*« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver.*

*Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».*

Le moyen en ce qu'il est basé sur le seul article 1152 du Code civil et non l'article 1315 du Code civil est partant inopérant.

A titre subsidiaire, les juges du fond, en ce qu'ils ont motivé leur décision, par rapport au **pouvoir de réduction optionnel**<sup>6</sup> de la clause pénale, comme suit :

*« Les intimés ont requis la réduction de la clause pénale, les appelants n'ayant pas subi de préjudice.*

*Or, 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*

---

<sup>6</sup> Cass., 09 juillet 2015, n°68/15, numéro de registre 3523

*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 manifestation 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.*

*La charge de la preuve du caractère manifestement excessif de la clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle.*

*PERSONNE2.) et PERSONNE1.) affirment que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont pas subi de préjudice, dès lors qu'ils n'auraient finalement pas vendu leur immeuble.*

*Cette affirmation reste cependant à l'état de pure allégation.*

**A défaut d'éléments tangibles permettant de conclure au caractère manifestement excessif de la clause pénale, il n'y a pas lieu à réduction<sup>7</sup>. »<sup>8</sup>**

Les juges du fond ont partant satisfait aux exigences légales de l'article 1152 du Code civil de sorte que le deuxième moyen, à le supposer opérant, n'est pas fondé.

### **Quant au troisième moyen de cassation :**

*tiré de « la violation de la règle de droit et plus précisément du refus d'application, sinon de la fausse interprétation, sinon de la fausse application de l'article 1356 du Code Civil ».*

A bien comprendre les demandeurs en cassation ils reprochent à l'arrêt entrepris de ne pas avoir déduit d'une absence de contestation des défendeurs en cassation quant à

---

<sup>7</sup> Mise en évidence ajoutée

<sup>8</sup> Arrêt entrepris, pages 12 et 13

l'affirmation qu'ils seraient toujours propriétaires de l'immeuble objet du compromis un aveu judiciaire de l'absence de préjudice réel.

Or, il ne résulte ni de l'arrêt entrepris, ni d'une quelconque autre pièce, que les demandeurs en cassation aient invoqué l'aveu judiciaire en tant que moyen de preuve devant les juges du fond.

Selon l'article 1356 du Code civil « *L'aveu judiciaire est la déclaration que fait en justice la partie ou son fondé de pouvoir spécial* ».

Par ailleurs, « *l'aveu exige de de la part de son auteur une manifestation non équivoque sa sa volonté de reconnaître pour vrai un fait de nature à produire contre lui des conséquences juridiques* »<sup>9</sup>.

Le moyen entraîne ainsi un examen des circonstances de fait et est partant irrecevable pour être nouveau.

A titre subsidiaire le moyen ne saurait être accueilli alors que « *sous le couvert du grief de la violation du texte visé au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des éléments de fait, et plus précisément des déclarations des parties, appréciation qui échappe au contrôle de la Cour de cassation* »<sup>10</sup>.

A titre plus subsidiaire le moyen n'est pas fondé alors que l'aveu exige une déclaration non équivoque de la partie dont il émane. Or, une absence de contestation d'une affirmation de la partie adverse, fût-elle établie, n'est pas suffisante à cet égard.

## **Conclusion**

Le pourvoi en cassation est recevable.

Les trois moyens de cassation sont cependant à rejeter.

Pour le Procureur Général d'Etat  
Le Premier Avocat Général

Marc SCHILTZ

---

<sup>9</sup> Cass. Fr., 3ème chambre civile, 04 mai 1976, 75-10.452

<sup>10</sup> Cass., 31 mai 2018, n°51/2018, numéro de register 3969