

Texte pseudonymisé

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

N° 07 / 2026

du 08.01.2026

Numéro CAS-2025-00101 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, huit janvier deux mille vingt-six.

Composition :

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse en cassation,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, 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 instance par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour,

et

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu l'arrêt attaqué numéro 21/25-VII-CIV rendu le 19 février 2025 sous le numéro CAL-2023-00680 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 26 mai 2025 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), déposé le 2 juin 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 20 juin 2025 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.), déposé le 3 juillet 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Claude HIRSCH ;

Entendu Maître Camille RECKINGER, en remplacement de Maître Myriam PIERRAT, Maître Marc KERGER et le premier avocat général Marc HARPES.

Sur la recevabilité du pourvoi

Les défendeurs en cassation soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi au motif que, contrairement aux dispositions de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci-après « *la loi du 18 février 1885* »), le cas d'ouverture invoqué est précisé à la fin respectivement du moyen ou de la branche.

Une éventuelle irrecevabilité d'un moyen de cassation est sans incidence sur la recevabilité du pourvoi.

Le moyen d'irrecevabilité n'est partant pas fondé.

Il s'ensuit que le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Sur les faits

Selon l'arrêt attaqué, la demanderesse en cassation était devenue propriétaire, en vertu d'un jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 2 novembre 2018 qui tenait lieu d'acte authentique de vente, à partir du jour de la signature du compromis de vente du 12 juin 2012, d'un immeuble pour l'avoir acquis sur des tiers.

Le 6 décembre 2021, la demanderesse en cassation avait signé avec les défendeurs en cassation un compromis de vente portant sur le même immeuble.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation un certain montant au titre d'une clause pénale insérée dans le compromis de vente du 6 décembre 2021 et avait dit non fondée la demande reconventionnelle de la demanderesse en cassation en paiement de la même clause pénale.

La Cour d'appel, par réformation, a augmenté le montant à payer par la demanderesse en cassation aux défendeurs en cassation au titre de la clause pénale et a confirmé le jugement pour le surplus.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé et, par réformation du jugement n° 2023TALCH10/00085 du 12 mai 2023, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation le montant de 122.000€ avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500€, condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépense de l'instance et confirmé le jugement du 12 mai 2023 en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000€ et condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépense de la première instance,

aux motifs que :

<< C'est à bon droit que la juridiction de première instance a constaté que le Contrat est devenu caduc suite à la non-passation de l'acte notarié conformément à l'article 4.

(...)

En date du 23 mars 2022, le notaire Karine REUTER a informé les parties que la date de signature de l'acte notarié doit être reportée à une autre date au motif " qu'il existe une inscription d'office grevant le bien, afin que le prix de vente soit payé aux héritiers GROUPE1.) comme prévu dans le jugement rendu le 2 novembre 2018 ".

Si le courriel en question est certes postérieur au 31 janvier 2022, toujours est-il que la société SOCIETE1.) fait plaider que le notaire Carlo GOEDERT, initialement en charge du dossier, aurait déjà refusé en date du 19 janvier 2022 de passer l'acte pour le même motif.

La Cour relève que les courriels du notaire Carlo GOEDERT, auxquels fait référence la société SOCIETE1.), ne sont pas versés, mais que les GROUPE2.) n'en contestent pas l'existence, ni leur contenu.

Il est dès lors établi que les parties ont accompli des démarches en vue de la signature de l'acte notarié et que la vente entre la société SOCIETE1.) et les époux GROUPE2.) n'a pas pu se faire en raison "d'une inscription d'office grevant le bien" suite à l'acquisition qui en a été faite par la partie appelante.

(...)

Même si les parties n'ont pas pris le soin de verser un relevé hypothécaire, les conclusions de synthèse de la société SOCIETE1.) se lisent en page 9 comme suit :

"Au moment de la signature de la convention avec les intimées, il n'y avait aucune inscription du privilège du vendeur qui n'a été inscrit que postérieurement et d'office par l'AEDT le 16 mars 2022.

Ce n'est en effet que lorsque l'appelante a fait enregistrer le jugement valant acte à l'AEDT que cette dernière a pris l'initiative d'inscrire d'office le privilège du vendeur".

Il est dès lors constant en cause que la société SOCIETE1.) a seulement présenté le jugement de 2018 à l'AEDT en 2022. Elle a dès lors omis pendant plus de trois ans de procéder à une transcription du jugement de 2018 au bureau des hypothèques.

Une fois le jugement de 2018 lui présenté, l'AEDT a dû procéder d'office à l'inscription d'une hypothèque, étant donné que le prix de vente n'a pas été réglé.

La société SOCIETE1.), qui est un professionnel du domaine de l'immobilier, n'est pas censée ignorer que le privilège légal du vendeur existe aussi longtemps que le prix de vente n'est pas payé.

(...)

Depuis le jugement de 2018 lui accordant la propriété de l'immeuble, la société SOCIETE1.) ne s'est pas acquittée du prix de vente de 130.000,- € et elle n'a, en tant que professionnel du domaine de l'immobilier, pas ignoré que l'immeuble était grevé d'une hypothèque de ce chef. Le fait que l'AEDT n'a inscrit l'hypothèque que postérieurement au 6 décembre 2021 n'importe pas, étant donné que, conformément aux développements qui précèdent, le privilège du vendeur existe de par l'effet de la loi.

L'objet immobilier visé au compromis de vente du 6 décembre 2021 n'était dès lors pas libre de charges et privilèges et cette information a été passée sous silence. >>

alors que,

première branche,

l'article 2, alinéa 1, de la loi du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire prévoit que << Les privilèges du vendeur et du prêteur dégénèrent en hypothèques, si l'inscription du privilège ou la transcription du titre n'ont pas été effectuées dans les quarante-cinq jours de la vente >>,

que, selon la doctrine, << une inscription tardive fera perdre le caractère de "premier privilège" au privilège du vendeur. Le vendeur impayé se verra alors désintéressé après les autres créanciers privilégiés et prendra son rang parmi les créanciers hypothécaires, en fonction de la date d'inscription de son droit >>,

que << La différence majeure entre l'hypothèque légale et le privilège immobilier c'est que le rang du privilège immobilier est plus avantageux que celui de l'hypothèque puisque le rang des hypothèques dépend toujours de la date de leur inscription, celui des privilèges rétroagit, en principe, à la date de la naissance de la créance garantie (Voy. D. Legeais, Sûretés et garanties du crédit, 5^e éd., LGDJ, 2006, n° 613 ; Ph. Simler, Ph. Delebecque, Les sûretés. La publicité foncière, 4^e éd., Précis Dalloz, 2004, n° 406 ; M. Cabrillac et Chr. Mouly, Droit des sûretés, 7^e éd., Litec, 2004, n° 756.) >>,

qu'il a ainsi été jugé que :

<< le privilège du vendeur l'emporte sur l'hypothèque à condition qu'il ait été inscrit dans le délai légal, faute de quoi il dégénère en hypothèque et ne prend rang qu'à la date de son inscription, et que le privilège inscrit dans le délai légal prend rang à la date de la vente et que, dans ce cas, il l'emporte donc sur les créanciers hypothécaires inscrits postérieurement à la vente (art. 2106, 2108 et 2113 C.civ. ; art. 2 de la loi modifiée du 18.4.1910 sur le régime hypothécaire), >> (Cour d'appel, 9 juin 2010, n°34.368 du rôle)

que la Cour de cassation belge a expressément reconnu, dans un cas où la transcription de l'acte de vente avait eu lieu 8 mois après la vente, que :

<< Attendu que la transcription opérée le 15 octobre 1881 valait inscription pour les héritiers du vendeur et qu'elle a donné naissance au privilège que la loi du 16 décembre 1851, article 27, accorde au vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;

Attendu que ce privilège n'existait pas auparavant ;

Attendu, en effet, que le rapport de la commission du sénat dit en termes exprès que "si la vente n'est pas transcrite, le privilège ne peut pas exister, puisque la vente elle-même n'existe pas à l'égard d'un tiers" ;

(...)

Attendu qu'il est impossible que ce privi[lège] ait un effet rétroactif, puisque le vendeur est jusqu'au jour de la transcription, demeuré propriétaire vis-à-vis des

tiers et qu'il n'a pu avoir un droit réel sur sa propre chose ; >> (Cour de cassation belge, 12 mai 1887)

que l'apport de la jurisprudence belge, même ancienne, est transposable au droit luxembourgeois en matière de privilèges et hypothèques puisque le droit belge et le droit luxembourgeois trouvent leurs racines en la matière dans le Code civil de 1804 et que les textes sont en large partie identiques,

que le privilège ou l'hypothèque du vendeur n'existent pas du seul fait que le vendeur a une créance au titre de la vente, mais suppose qu'il y a eu inscription du privilège ou de l'hypothèque,

qu'il est constant en cause que l'acte translatif de propriété (l'arrêt du 31 mars 2021 confirmant le jugement du 2 novembre 2018) n'a pas été transcrit et que le privilège du vendeur n'a donc pas été inscrit dans les 45 jours de la vente,

que par conséquent, seule une hypothèque (et non un privilège) a été inscrite au profit des ayants droit de PERSONNEG1.),

qu'il est également constant en cause qu'aucune hypothèque n'était inscrite avant le 16 mars 2022 et a fortiori avant le 31 janvier 2022, date de caducité du Compromis,

que, comme les hypothèques prennent effet seulement à la date de leur inscription et n'ont point d'effet rétroactif, l'hypothèque a pris effet uniquement le 16 mars 2022,

que par conséquent, aucune charge ne grevait la Maison entre le 6 décembre 2021 (date du Compromis) et le 31 janvier 2022 (date de caducité du Compromis),

que la demanderesse en cassation avait fait valoir devant les juges du fond qu'« Au moment de la signature de la convention avec les intimées il n'y avait aucune inscription du privilège du vendeur qui n'a été inscrit que postérieurement et d'office par l'AED le 16 mars 2022 »>> ,

que contrairement à ce que la Cour d'appel a cru pouvoir affirmer, la passation de l'acte de vente avant le 31 janvier 2022 n'a pas été empêchée par l'existence d'un privilège du vendeur,

qu'il n'y avait dès lors aucun empêchement à la seconde vente,

qu'en constatant, comme elle l'a fait, que l'acte de vente notarié avait été empêché, avant la date de caducité du Compromis, par l'existence d'un privilège (ou d'une hypothèque) grevant le bien, elle a violé l'article 2, alinéa 1, de la loi du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire,

et alors que,

deuxième branche, au cas où il serait établi qu'un privilège du vendeur a formellement existé avant le 31 janvier 2022 (date de caducité du Compromis),

l'article 2166 du Code civil prévoit que << Les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrite sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions >>,

que l'article 2166 du Code civil prévoit que l'hypothèque et le privilège suivent l'immeuble en quelques mains qu'il passe, signifiant donc que la vente d'immeubles grevés d'un privilège ou d'une hypothèque est possible,

que << le privilège renvoie au droit d'être payé par préférence sur le produit de vente réalisé du bien ou d'un ensemble de biens pour un créancier >>,

que le privilège est une sûreté réelle qui suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe et n'empêche pas qu'il change de propriétaire,

que le fait que le Compromis prévoyait que le bien serait vendu libre de tout privilège n'empêchait pas la conclusion de l'acte notarié puisque le privilège aurait été purgé à l'occasion de la vente,

qu'en l'espèce, le prix prévu dans le Compromis (610.000€) était largement suffisant pour purger le privilège (130.000€),

que, en cas d'impossibilité de purger le privilège, le fait que le Compromis prévoyait que le bien serait vendu libre de tout privilège, aurait permis aux défendeurs en cassation soit de refuser de conclure l'acte notarié, soit de réduire le prix de vente convenu dans le Compromis, sans pour autant empêcher la passation de l'acte notarié,

que l'existence d'un privilège n'aurait donc pas empêché la vente,

qu'en constatant, comme elle l'a fait, que l'acte de vente notarié avait été empêché, par l'existence d'un privilège grevant le bien, elle a violé l'article 2166 du Code civil. ».

Réponse de la Cour

Sur les deux branches du moyen réunies

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant constaté que l'acte de vente notarié avait été empêché, avant la caducité du compromis de vente, par l'existence d'un privilège, sinon d'une hypothèque, grevant le bien, alors qu'aucune charge n'aurait grevé l'immeuble entre la date de signature du compromis et la date de sa caducité (première branche), respectivement que le privilège, s'il avait existé, aurait été purgé à l'occasion de la vente (seconde branche).

Le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué, alors que les juges d'appel n'ont pas considéré que l'acte notarié n'avait pas été réalisé en raison d'une inscription d'office grevant l'immeuble, mais qu'ils ont constaté que la signature dudit acte avait été empêchée par le comportement de la demanderesse en cassation.

Il s'ensuit que le moyen, pris en ses deux branches, manque en fait.

Sur le deuxième moyen de cassation, subsidiaire au premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé et, par réformation du jugement n° 2023TALCH10/00085 du 12 mai 2023, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation le montant de 122.000€ avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500€, condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépense de l'instance et confirmé le jugement du 12 mai 2023 en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000€ et condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépense de la première instance,

aux motifs que :

<< La société SOCIETE1.) conteste être la partie responsable de la non-passation de l'acte notarié et affirme avoir été "tributaire de l'attitude de tiers qui constitue un cas de force majeure remplissant les critères d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité".

Elle prétend qu'elle ne pouvait pas prendre le risque de procéder au paiement du prix de vente de 130.000,- €, sans avoir la garantie d'obtenir la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

Elle en déduit que le notaire aurait empêché la signature de l'acte notarié au motif qu'il n'aurait pas accompli son travail, la levée d'une inscription hypothécaire relevant de la responsabilité du notaire.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a acquis l'immeuble aux termes du jugement de 2018 et qu'à ce jour, elle n'a toujours pas réglé le prix de vente de 130.000,- €.

L'article 2103 du Code civil prévoit que :

"Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° le vendeur sur l'immeuble vendu, pour paiement du prix.

..."

L'article 2106 du Code civil dispose que :

"Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effets à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du

conservateur des hypothèques, de la manière déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription, sous les seules exceptions qui suivent".

Même si les parties n'ont pas pris le soin de verser un relevé hypothécaire, les conclusions de synthèse de la société SOCIETE1.) se lisent en page 9 comme suit :

"Au moment de la signature de la convention avec les intimées, il n'y avait aucune inscription du privilège du vendeur qui n'a été inscrit que postérieurement et d'office par l'AEDT le 16 mars 2022

Ce n'est en effet que lorsque l'appelante a fait enregistrer le jugement valant acte à l'AEDT que cette dernière a pris l'initiative d'inscrire d'office le privilège du vendeur".

Il est dès lors constant en cause que la société SOCIETE1.) a seulement présenté le jugement de 2018 à l'AEDT en 2022. Elle a dès lors omis pendant plus de trois ans de procéder à une transcription du jugement de 2018 au bureau des hypothèques.

Une fois le jugement de 2018 lui présenté, l'AEDT a dû procéder d'office à l'inscription d'une hypothèque, étant donné que le prix de vente n'a pas été réglé.

La société SOCIETE1.), qui est un professionnel du domaine de l'immobilier, n'est pas censée ignorer que le privilège légal du vendeur existe aussi longtemps que le prix de vente n'est pas payé.

Elle ne verse pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer qu'elle a contacté le notaire chargé de la succession GROUPE1.) pour trouver une solution. Elle aurait pu consigner le prix de vente en attendant le dénouement du prétendu litige successoral GROUPE1.).

La Cour approuve la juridiction de première instance en ce qu'elle a décidé que la société SOCIETE1.) reste en défaut de fournir des explications concrètes de nature à établir sa volonté et ses démarches à voir lever l'inscription d'office grevant l'immeuble, étant précisé qu'il appartenait à la société SOCIETE1.), aux termes du compromis du 6 décembre 2021, de vendre le bien libre de toutes hypothèques, charges et privilèges.

L'existence d'un privilège du vendeur ne revêt dès lors pas les caractéristiques de la force majeure car elle n'est ni imprévisible, ni extérieure à la société SOCIETE1.).

C'est dès lors à bon droit que la juridiction de première instance a décidé que c'est la société SOCIETE1.) qui a empêché la signature de l'acte notarié et que cette dernière a été déboutée de sa demande tendant à la condamnation des GROUPE2.) au paiement de la clause pénale de 122.000,- €. >>

alors que,

première branche,

la demanderesse en cassation avait fait valoir devant les juges du fond que, la force majeure découlait non de l'existence du privilège du vendeur (à supposer que le privilège du vendeur quoi que non inscrit ait empêché la passation de l'acte notarié) mais de l'impossibilité d'obtenir mainlevée de l'inscription en raison du caractère litigieux de la succession du premier vendeur et du comportement de ses ayants droit, comme suit :

<< Le 23 mars 2022 le notaire annule le rendez-vous du 24 mars 2022 pour la signature de l'acte (pièce 6).

En effet il indique que Monsieur PERSONNE3.) avait donné son accord de mainlevée du privilège du vendeur, mais que Me HARGARTEN mandataire des conjoints GROUPE3.) refuse de signer le document de mainlevée si l'argent n'est pas sur son compte tiers, alors que pourtant la mainlevée était conditionnée au paiement.

L'appelante ne peut obtenir mainlevée du privilège du vendeur et se trouve dans une impasse en raison du comportement des héritiers GROUPE1.) alors que la succession n'est pas réglée.

Le notaire n'a pas lui-même réussi à obtenir la mainlevée.

Pourtant cette obligation incombe au notaire.

Le notaire, dans le cadre de la préparation de l'acte doit effectuer différentes recherches et notamment en ce qui concerne la chose vendue.

Le notaire doit se charger de toutes les formalités pour lever l'ensemble des hypothèques.

Contrairement à ce que plaide les intimées, même une banque accorde mainlevée avant la passation d'acte et ce même si elle n'a pas encore l'argent. En effet, le notaire qui reçoit le prix de vente sur son compte (c'est la raison pour laquelle la passation d'acte a lieu devant notaire) garantit en tant qu'officier public que le créancier privilégié sera payé.

En d'autres termes, un notaire informe le créancier privilégié (banque, vendeur initial, etc) de la vente et lui demande le montant qui lui est dû pour qu'il accorde mainlevée. Mainlevée que le notaire doit transcrire au bureau des hypothèques. Si le prix de vente permet de désintéresser le créancier privilégié, ce dernier accorde mainlevée puisqu'il sait qu'il sera payé directement par le notaire.

En l'espèce, le notaire REUTER n'a pas accompli toutes ces formalités. Pire, elle a même refusé de recevoir les 130.000.-€ (cf E-Mail du 22/03/2022).

Concrètement, elle a refusé car elle savait qu'il y avait une impossibilité de passer acte (cf E-Mail de Me GOEDERT).

Elle savait que ce n'était pas aux "héritiers" pris individuellement de donner mainlevée mais au notaire en charge de la succession.

De même, le seul qui pouvait percevoir le montant de 130.000.-€ est le notaire en charge de la succession et ce tant que la succession n'était pas réglée.

En mars 2022, la succession n'était pas réglée car il y avait un problème en ce qui concerne le passif de la succession (des dettes).

Par conséquent, le paiement de la concluyente avant de revenir aux héritiers devait servir à apurer le passif.

De plus, le notaire REUTER a rédigé un acte de notoriété alors qu'un autre notaire était en charge de la succession.

Le notaire REUTER n'a jamais indiqué s'occuper de la transcription de la mainlevée au bureau des hypothèques.

Pour conclure sur ce point, la levée d'une inscription hypothécaire est de la responsabilité du notaire.

L'appelante ne pouvait donc raisonnablement prendre le risque de procéder au paiement sans avoir la garantie d'obtenir la mainlevée que même le notaire en charge n'a pas réussi à obtenir et a préféré finalement "jeter l'éponge".

Un parallèle peut être fait avec l'inscription hypothécaire faite par une banque.

Une personne vend son bien sur lequel une hypothèque bancaire est inscrite et le prix de vente ne suffit pas à désintéresser la banque.

Celle-ci refusera donc de lever toute hypothèque.

L'acte de vente ne sera pas signé. Dans ce cas de figure, aucun reproche ne sera fait à l'encontre du vendeur. Il ne sera pas responsable de la non-passation de l'acte.

Il en est de même pour la concluyente qui n'a pas réussi à obtenir la mainlevée du privilège du vendeur pour des raisons indépendantes de sa volonté.

L'appelante n'a donc pas, contrairement à ce qu'a retenu le tribunal en première instance, empêché la signature de l'acte notarié.

Le notaire l'a empêché.

La concluante donne encore à considérer que le notaire REUTER n'avait même pas eu confirmation de l'absence d'un éventuel droit de préemption par les autorités publiques pouvant faire usage de ce droit.

La partie appelante est donc tributaire de l'attitude de tiers qui constitue un cas de force majeure remplissant indiscutablement les critères d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité. >>

qu'en décidant que << La société SOCIETE1.), qui est un professionnel du domaine de l'immobilier, n'est pas censée ignorer que le privilège légal du vendeur existe aussi longtemps que le prix de vente n'est pas payé >> et << L'existence d'un privilège du vendeur ne revêt dès lors pas les caractéristiques de la force majeure car elle n'est ni imprévisible, ni extérieure à la société SOCIETE1.). >>, la Cour d'appel a simplement analysé si l'existence du privilège du vendeur constituait un cas de force majeure sans répondre aux conclusions de la demanderesse en cassation et sans motiver sa décision sur la question de savoir si l'absence de mainlevée du privilège du vendeur constituait un cas de force majeure,

que la demanderesse en cassation ne pouvait prévoir la réaction déraisonnable des ayants droit de Mme PERSONNEG1.) consistant dans le refus de donner mainlevée du privilège malgré la volonté de la demanderesse en cassation de payer le prix de la première vente,

qu'en l'espèce, le refus des ayants droit de Mme PERSONNEG1.) de donner mainlevée du privilège du vendeur à la demanderesse en cassation constituait un obstacle extérieur, irrésistible et imprévisible pour la demanderesse en cassation,

que le refus des ayants droit de Madame PERSONNEG1.), motivé uniquement par leur désir d'obtenir l'annulation de la première vente, ne dépendait pas de la demanderesse en cassation et lui était dès lors extérieur,

qu'il s'agit d'un événement irrésistible, puisque la demanderesse en cassation n'avait aucun moyen d'obtenir la mainlevée du privilège, si les ayants droit de Madame PERSONNEG1.) refusaient de la lui donner,

que la Cour d'appel, bien que cherchant la force majeure dans l'existence du privilège plutôt que dans l'impossibilité d'en obtenir la mainlevée, a d'ailleurs implicitement reconnu que la condition d'irrésistibilité était remplie lorsqu'elle a jugé que << L'existence d'un privilège du vendeur ne revêt dès lors pas les caractéristiques de la force majeure car elle n'est ni imprévisible, ni extérieure à la société SOCIETE1.) >>,

que l'attitude des ayants droit de Mme PERSONNEG1.), consistant dans le refus prolongé de donner mainlevée du privilège du vendeur pour recevoir le prix de vente, malgré le fait que la première vente avait été reconnue par le Tribunal, confirmé par la Cour d'appel, est totalement déraisonnable et était dès lors imprévisible pour la demanderesse en cassation,

qu'il ressort des pièces produites devant les juges du fond que la demanderesse en cassation avait proposé de verser le prix de la première vente sur le compte tiers de Me Reuter pour obtenir la mainlevée du privilège (Pièces 8 et 9),

que la demanderesse en cassation ne pouvait agir qu'à partir de l'arrêt du 31 mars 2021 valant acte de vente pour obtenir la mainlevée du privilège et non pas, comme l'a improprement retenu la Cour d'appel, à partir du jugement du 2 novembre 2018,

que le délai restreint depuis la date de confirmation de la première vente par la Cour d'appel, date avant laquelle la demanderesse en cassation n'avait pas conscience de la difficulté qu'elle allait rencontrer pour obtenir la mainlevée, n'a fait qu'amplifier le caractère insurmontable du cas de force majeure représenté par le refus des ayants droit de Mme PERSONNEG1.) de donner mainlevée du privilège du vendeur,

ce faisant, la Cour d'appel a violé l'article 109 de la Constitution, les articles 249 et 587 du Nouveau Code de procédure civile et l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, pour défaut de réponse à conclusions,

et alors que,

deuxième branche,

l'article 1148 du Code civil prévoit que << Il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit >>,

que la force majeure est constituée en cas d'évènement extérieur, imprévisible et irrésistible,

qu'en l'espèce, à supposer que le privilège du vendeur quoi que non inscrit ait empêché la passation de l'acte notarié, le refus des ayants droit de Mme PERSONNEG1.) de donner mainlevée du privilège du vendeur à la demanderesse en cassation constituait un obstacle extérieur, irrésistible et imprévisible pour la demanderesse en cassation,

que le refus des ayants droit de Madame PERSONNEG1.), motivé uniquement par leur désir de poursuivre l'annulation de la première vente, ne dépendait pas de la demanderesse en cassation et lui était dès lors extérieur,

qu'il s'agit d'un évènement irrésistible, puisque la demanderesse en cassation n'avait aucun moyen d'obtenir la mainlevée du privilège, si les ayants droit de Madame PERSONNEG1.), pour des raisons qui leur étaient propres, refusaient de la lui donner,

que la Cour d'appel, bien que cherchant la force majeure dans l'existence du privilège plutôt que dans l'impossibilité d'en obtenir la mainlevée, a d'ailleurs implicitement reconnu que la condition d'irrésistibilité était remplie lorsqu'elle a

jugé que << L'existence d'un privilège du vendeur ne revêt dès lors pas les caractéristiques de la force majeure car elle n'est ni imprévisible, ni extérieure à la société SOCIETE1.) >>,

que l'attitude des ayants droit de Mme PERSONNEG1.), consistant dans le refus prolongé de donner mainlevée du privilège du vendeur pour recevoir le prix de vente, malgré le fait que la première vente avait été reconnue par le Tribunal, confirmé par la Cour d'appel, est totalement déraisonnable et était dès lors imprévisible pour la demanderesse en cassation,

qu'il ressort des pièces produites devant les juges du fond que la demanderesse en cassation avait proposé de verser le prix de la première vente sur le compte tiers de Me Reuter pour obtenir la mainlevée du privilège (Pièces 8 et 9),

que la demanderesse en cassation pouvait seulement agir à partir de l'arrêt du 31 mars 2021 valant acte de vente pour obtenir la mainlevée du privilège et non pas, comme l'a improprement retenu la Cour d'appel, à partir du jugement du 2 novembre 2018,

que le délai restreint depuis la date de confirmation de la première vente par la Cour d'appel, date avant laquelle la demanderesse en cassation n'avait pas conscience de la difficulté qu'elle allait rencontrer pour obtenir la mainlevée, n'a fait qu'amplifier le caractère insurmontable du cas de force majeure représenté par le refus des ayants droit de Mme PERSONNEG1.) de donner mainlevée du privilège du vendeur,

qu'en constatant, comme elle l'a fait, qu'il n'y avait pas de cas de force majeure, la Cour d'appel a violé l'article 1148 du Code civil. ».

Réponse de la Cour

Sur les deux branches du moyen réunies

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en s'étant limités à analyser si l'existence du privilège du vendeur constituait un cas de force majeure, sans motiver leur décision par rapport à l'existence d'une force majeure déduite par elle de l'impossibilité d'obtenir mainlevée du privilège du vendeur (première branche) et en ne qualifiant pas le comportement des ayants droit du vendeur initial de force majeure (seconde branche).

Le moyen repose sur l'hypothèse que le privilège du vendeur eût empêché la passation de l'acte notarié.

Il résulte de la réponse donnée au premier moyen que la passation de l'acte notarié avait été empêchée par le comportement de la demanderesse en cassation.

Le moyen repose partant sur une prémisse erronée.

Il s'ensuit que le moyen, pris en ses deux branches, manque en fait.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé et, par réformation du jugement n° 2023TALCH10/00085 du 12 mai 2023, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation le montant de 122.000€ avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500€, condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépense de l'instance et confirmé le jugement du 12 mai 2023 en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000€ et condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépense de la première instance,

aux motifs que :

<< Si l'article 1152 du Code civil consacre 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, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Pour apprécier le caractère manifestement excessif de la pénalité, 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 faut 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 devrait 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 (voir Cour 25 avril 2013, 9ème Chambre, numéro du rôle 39049 ; Cour 10 janvier 2018, 7ème Chambre, numéro du rôle 43681 ; Cour, 12 décembre 2024, 31ème Chambre, numéro du rôle CAL-2022-01015).

Depuis le jugement de 2018 lui accordant la propriété de l'immeuble, la société SOCIETE1.) ne s'est pas acquittée du prix de vente de 130.000,- € et elle n'a, en tant que professionnel du domaine de l'immobilier, pas ignoré que l'immeuble était grevé d'une hypothèque de ce chef. Le fait que l'AEDT n'a inscrit l'hypothèque que postérieurement au 6 décembre 2021 n'importe pas, étant donné que, conformément aux développements qui précèdent, le privilège du vendeur existe de par l'effet de la loi. L'objet immobilier visé au compromis de vente du 6 décembre 2021 n'était dès lors pas libre de charges et privilèges et cette information a été passée sous silence.

La société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir qu'elle aurait accompli une démarche concrète en vue du règlement du prix de vente de 130.000,- €.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que le comportement adopté par la société SOCIETE1.) est à qualifier de mauvaise foi, ce qui empêche une réduction de la clause pénale.

Ce volet de l'appel principal n'est dès lors pas fondé.

L'appel incident est cependant fondé et il convient, par réformation du jugement entrepris, de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE4.) le montant de 122.000,- €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 7 juin 2022 jusqu'à solde. >>

alors qu'après avoir énoncé les critères objectifs à prendre en compte pour statuer sur une demande de réduction (à savoir, la comparaison entre le préjudice réellement subi et le montant de la clause pénale, la situation des parties en cas d'application rigoureuse de la clause et la bonne ou mauvaise foi du débiteur) la Cour d'appel s'est contentée de constater un prétendu manque de diligences de la part de la demanderesse en cassation pour conclure à sa mauvaise foi et partant refuser la modération de la clause pénale,

que, ce faisant, la Cour d'appel a omis de rechercher quel préjudice les défendeurs en cassation avaient réellement subi et quelle serait la situation des parties en cas d'application rigoureuse de la clause,

que la Cour d'appel, pour reprocher à la demanderesse en cassation un immobilisme prolongé << pendant plus de trois ans >>, fait abstraction du fait que le jugement de 2018 a été frappé d'appel et n'était donc pas définitif,

que la demanderesse en cassation avait indiqué dans ses écritures que le jugement de 2018 avait été << confirmé en appel >> et donc que le jugement de 2018 n'était pas définitif,

que la demanderesse en cassation ne pouvait donc agir pour obtenir la mainlevée du privilège qu'à partir de l'arrêt confirmatif du 31 mars 2021 valant acte de vente,

que la Cour d'appel, en déclarant que la demanderesse en cassation était de mauvaise foi, a en outre passé sous silence, d'une part, les difficultés rencontrées

par la demanderesse en cassation dans ce dossier, liées à l'absence de règlement de la succession de Mme PERSONNEG1.) et l'absence de coopération de ses ayants droit et d'autre part, la volonté de la demanderesse de payer le prix de vente,

que la demanderesse en cassation avait fait valoir devant les juges du fond que :

<< L'appelante et le notaire en charge ne peuvent obtenir mainlevée du privilège du vendeur et se trouve dans une impasse en raison du comportement des héritiers GROUPE1.) alors que la succession n'est pas réglée.

L'appelante ne pouvait raisonnablement prendre le risque de procéder au paiement sans avoir la garantie d'obtenir la mainlevée.

(...)

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 (Cour d'appel de Versailles, 9 novembre 1979, G. P. 26 septembre 1981).

Le juge utilise un raisonnement objectif, opérant une comparaison entre le montant de la peine et la valeur du préjudice (Cour d'appel, 2 mars 2011, n°35609 du rôle).

Les parties intimées n'ont pas subi de préjudice matériel de ce chef et n'allèguent même pas l'existence d'un tel préjudice.

L'absence d'un tel préjudice est d'ailleurs retenue comme critère de réduction (Cour d'appel - 14.11.2007 - Ire Chambre - Arrêt civil - N° 31979 du rôle).

De même, il serait en effet injuste que par son application les créanciers tirent un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Il y a donc en l'espèce un “ 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 “ (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg - 11.03.2003 - Jugement d'appel civil n° 40/2003 - 14e Chambre - N° 78680 du rôle).

En tout état de cause la clause pénale devrait encore être réduite à une fraction infime de son montant, par réformation du jugement entrepris, sinon son application confine à l'enrichissement sans véritable cause, ni justification objective des parties demanderesses. >>

qu'en s'abstenant de creuser la situation factuelle, la Cour d'appel a omis de procéder aux constatations de fait nécessaires pour considérer que la clause pénale n'était pas excessive,

qu'en constatant, comme elle l'a fait, que les conditions commandant la réduction de la clause pénale n'étaient pas réunies, elle a entaché son arrêt d'un manque de base légale au regard l'article 1152 du Code civil. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir privé leur décision de base légale au regard de l'article 1152 du Code civil en ayant omis de procéder aux constatations de fait nécessaires pour considérer que la clause pénale n'était pas excessive.

En matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue à travers l'application des stipulations contractuelles est la règle et la modification de la peine est l'exception.

Les juges d'appel, ayant appliqué la convention des parties, n'avaient pas à motiver autrement leur décision de refus de modification de la clause pénale.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

reçoit le pourvoi ;

le rejette ;

condamne la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Marc KERGER, sur ses affirmations de droit.

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

Conclusions du Parquet général dans l'affaire de cassation

entre

SOCIETE1.) SARL

et

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

(affaire n° CAS-2025-00101 du registre)

Par dépôt, en date du 2 juin 2025 au greffe de la Cour supérieure de justice, d'un mémoire signé par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL s'est pourvue contre l'arrêt n° 21/25-VII-CIV, numéro CAL-2023-00680 du rôle, rendu contradictoirement le 19 février 2025 par la septième chambre de la Cour d'appel, siégeant en matière civile.

SUR LA RECEVABILITE DU POURVOI EN LA PURE FORME

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne le délai¹ et la forme².

Le pourvoi est dirigé contre une décision contradictoire, donc non susceptible d'opposition, rendue en dernier ressort qui tranche tout le principal, de sorte qu'il est également recevable au regard des articles 1^{er} et 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci- après « loi de 1885 »).

Il est partant recevable.

SUR LES FAITS

Par jugement du 2 novembre 2018, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, avait dit que la partie demanderesse en cassation était devenue propriétaire, à partir du jour de la signature du compromis de vente du 12 juin 2012, d'une maison sise à

1 Il ne ressort pas des pièces du dossier que l'arrêt attaqué ait été signifié, de sorte que le délai pour se pourvoir n'a partant pas commencé à courir.

2 La partie demanderesse a déposé un mémoire en cassation signé par un avocat à la Cour et signifié le 26 mai 2025 à la partie défenderesse en cassation (et plus précisément au domicile élu pour la signification du pourvoi en cassation, domicile élu qui n'est pas contesté par les parties défenderesses en cassation) avant d'être déposé le 2 juin 2025 au greffe de la Cour supérieure de justice. Ces formalités imposées par l'article 10 de la loi de 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ont partant été respectées.

ADRESSE3.) pour le prix de vente de 130.000 euros, exigible à partir du premier jour où le jugement aurait acquis force de chose jugée, et avait ordonné à Monsieur le Conservateur des hypothèques de procéder à la transcription du jugement, lequel tenait lieu d'acte authentique de vente, sur présentation qui lui serait faite de l'expédition de ce dernier coulé en force de chose jugée.

Le 6 décembre 2021, la demanderesse en cassation avait signé avec les parties défenderesses en cassation un compromis de vente de la maison susvisée pour le prix de vente de 610.000 euros à payer le jour de la signature de l'acte notarié qui, aux termes de l'article 4 du compromis de vente, devait intervenir au plus tard le 31 janvier 2022.

A défaut pour ce délai d'avoir été respecté, les parties défenderesses en cassation avaient assigné la partie demanderesse en cassation à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg qui, par un jugement du 12 mai 2023, avait condamné la partie demanderesse en cassation, après modération de la clause pénale, au paiement de la somme de 61.000 euros en principal.

Par l'arrêt attaqué, la Cour d'appel déclara l'appel principal de la demanderesse en cassation non fondé et, sur appel incident des défendeurs en cassation, condamna la demanderesse en cassation à la somme de 122.000 euros en principal au titre de la clause pénale. La Cour d'appel jugea notamment que la signature de l'acte notarié n'avait pu se faire en raison « *"d'une inscription d'office grevant le bien" suite à l'acquisition qui en a été faite par la partie [demanderesse en cassation en 2012]* »³.

Il s'agit de l'arrêt dont pourvoi.

SUR LE PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le premier moyen de cassation reproche à la Cour d'appel « *d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé et, par réformation (...), condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation le montant de de 122.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros, condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance et confirmé le jugement [de première instance] en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros et condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépens de la première instance* »⁴, alors que

- première branche : « *en constatant, comme elle l'a fait, que l'acte de vente notarié avait été empêché, avant la date de caducité du compromis, par l'existence d'un privilège (ou d'une hypothèque) grevant le bien, [la Cour d'appel] a violé l'article 2, alinéa 1^{er}, de la loi du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire* »⁵, le privilège du vendeur, à défaut d'avoir été inscrit endéans les 45 jours de la vente, ayant dégénéré en hypothèque inscrite seulement le 16 mars 2022 et donc postérieurement au jour de la caducité du compromis de vente,
- deuxième branche : « *en constatant, comme elle l'a fait, que l'acte de vente notarié avait été empêché, par l'existence d'un privilège grevant le bien, elle a violé l'article 2166*

3 Arrêt attaqué, p. 16, premier alinéa.

4 Mémoire en cassation, p. 7, deuxième alinéa.

5 Mémoire en cassation, p. 10, huitième alinéa.

du Code civil »⁶, « le fait que le compromis prévoyait que le bien serait vendu libre de tout privilège n'empêch[ant] pas la conclusion de l'acte notarié puisque le privilège aurait été purgé à l'occasion de la vente »⁷.

Sur la première branche du premier moyen de cassation

Sur la recevabilité de la première branche du premier moyen de cassation

La question de la recevabilité de la première branche du premier moyen doit être soulevée à plusieurs titres.

- i. *Principalement : la première branche du premier moyen de cassation est irrecevable au regard de l'article 10, deuxième paragraphe, première phrase, de la loi de 1885*

Aux termes de l'article 10, deuxième paragraphe, première phrase, de la loi de 1885, « [s]ous peine d'irrecevabilité, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture ».

Le cas d'ouverture visé par cette disposition est « le "grief", donc le cas d'ouverture abstrait combiné avec la critique concrète opposée à ce titre »⁸

En l'espèce, la première branche du premier moyen de cassation peut être analysée comme adressant deux reproches à la Cour d'appel : l'arrêt est tout d'abord critiqué pour avoir retenu l'existence d'un privilège du vendeur non inscrit endéans les quarante-cinq jours de la vente, et il est ensuite mis en cause pour avoir conclu à l'existence de l'inscription d'une hypothèque avant le 16 mars 2022.

Dans une telle lecture, la première branche du premier moyen de cassation est irrecevable au regard de l'article 10, deuxième paragraphe, première phrase, de la loi de 1885.

- ii. *Subsidiairement : la première branche du premier moyen de cassation est irrecevable étant donné que la disposition visée est étrangère au grief invoqué*

Si votre Cour ne devait pas partager la lecture du moyen développée à titre principal, il y a lieu de conclure qu'en reprochant à la Cour d'appel d'avoir « constat[é] (...) que l'acte de vente notarié avait été empêché, avant la date de caducité du compromis, par l'existence d'un privilège (ou d'une hypothèque) grevant le bien »⁹, la branche de moyen sous analyse critique en réalité la Cour d'appel pour avoir constaté l'existence d'une inscription sur les registres du conservateur des hypothèques avant la date de caducité du compromis.

Or, l'article 2, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire dispose ce qui suit :

6 Mémoire en cassation, p. 11, cinquième alinéa.

7 Mémoire en cassation, p. 11, premier alinéa.

8 J. PETRY, G. WIVENES, « L'irrecevabilité "de fond" des moyens de cassation en matière civile », *RdPs*, n°7-8/2025, p. 58.

9 Mémoire en cassation, p. 10, huitième alinéa.

« Les privilèges du vendeur et du prêteur dégèrent en hypothèques, si l'inscription du privilège ou la transcription du titre n'ont pas été effectuées dans les quarante-cinq jours de la vente. »

Cette disposition se limite dès lors à déterminer les conséquences de la non-inscription du privilège du vendeur endéans le délai déterminé.

L'effet des privilèges et hypothèques est en réalité régi par l'article 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 1910 sur le régime hypothécaire aux termes duquel, à l'exception du privilège des frais de justice et des hypothèques légales spécifiquement énumérées, *« tous les privilèges, en tant qu'ils portent sur des immeubles, et toutes les hypothèques, sans distinction, ne sortent leurs effets que du jour où ils ont été rendus publics par l'inscription prise sur les registres du conservateur des hypothèques, dans l'arrondissement duquel les immeubles sont situés, dans la forme et de la manière prescrites par la présente loi »*.

La disposition visée à la première branche du premier moyen de cassation est partant étrangère au grief invoqué et la première branche du premier moyen de cassation est dès lors irrecevable à ce titre.

iii. Plus subsidiairement : le moyen est de pur droit

A titre plus subsidiaire, il y a lieu de constater qu'il ne résulte pas de l'arrêt attaqué que la partie demanderesse en cassation – qui avait exposé *« qu'au moment de la signature de la convention avec les [défendeurs en cassation], il n'y aurait pas eu d'inscription du privilège du vendeur, qui n'aurait été inscrit que postérieurement et d'office (...) le 16 mars 2022 »*¹⁰ et donc postérieurement au 31 janvier 2022 – ait soulevé en instance d'appel la première branche du premier moyen de cassation.

La Cour d'appel a cependant constaté que la demanderesse en cassation est devenue propriétaire de l'immeuble en question en vertu d'un jugement du 2 novembre 2018¹¹ qui tient lieu d'acte authentique de vente¹² et qui n'a été présenté qu' *« en 2022 »*¹³ au bureau des hypothèques. Elle a encore constaté que *« l'AEDT a dû procéder d'office à l'inscription d'une hypothèque, étant donné que le prix de vente n'a pas été réglé »*¹⁴.

En tenant par ailleurs pour *« établi que (...) la vente entre [la demanderesse en cassation] et les [défendeurs en cassation] n'a pas pu se faire en raison "d'une inscription d'office grevant le bien" suite à l'acquisition qui en a été faite par la partie appelante »*¹⁵ et *« qu'il appartenait à la [demanderesse en cassation], aux termes du compromis du 6 décembre 2021, de vendre le bien libre de toutes hypothèques, charges et privilèges »*¹⁶, la Cour d'appel a implicitement mais nécessairement constaté que l'inscription litigieuse existait en date du 31 janvier 2022, date limite pour la signature de l'acte notarié.

10 Arrêt attaqué, p. 8, septième alinéa.

11 Arrêt attaqué, p. 2, premier alinéa.

12 Arrêt attaqué, p. 2, premier alinéa.

13 Arrêt attaqué, p. 17, troisième alinéa.

14 Arrêt attaqué, p. 17, quatrième alinéa.

15 Arrêt attaqué, p. 16, premier alinéa.

16 Arrêt attaqué, p. 17, septième alinéa.

La première branche du premier moyen de cassation ne met dès lors en jeu que des faits constatés par l'arrêt attaqué, de sorte qu'elle est à qualifier de pur droit et échappe partant à cet égard à son irrecevabilité.

Sur le bien-fondé de la première branche du premier moyen de cassation

Si votre Cour devait conclure à la recevabilité de la première branche du premier moyen de cassation, il y aurait cependant lieu de retenir, au vu des développements qui suivent, qu'elle ne saurait être accueillie.

La demanderesse en cassation soutient au titre de la première branche du premier moyen de cassation que la Cour d'appel aurait à tort retenu « *l'existence d'un privilège (ou d'une hypothèque) grevant le bien* » qui aurait empêché la signature de l'acte notarié, le privilège du vendeur ayant en l'espèce dégénéré en une hypothèque non inscrite au jour de l'expiration du délai pour la passation de l'acte notarié.

Il résulte de l'arrêt attaqué que la Cour d'appel a déduit (1) du courriel du 23 mars 2022 du notaire Karine REUTER, qui avait fait état d'une « *inscription d'office grevant le bien* »¹⁷, et (2) de ce que la demanderesse en cassation avait fait plaider que le notaire Carlo GOEDERT « *aurait déjà refusé en date du 19 janvier 2022 de passer l'acte pour le même motif* »¹⁸ – tout en relevant que la demanderesse en cassation n'avait pas versé les échanges avec le notaire Carlo GOEDERT mais que les défendeurs en cassation n'en avaient contesté ni l'existence, ni le contenu¹⁹ –, qu'il était « *établi que (...) la vente (...) n'a pas pu se faire en raison "d'une inscription d'office grevant le bien" suite à l'acquisition qui en a été faite par la partie appelante* ».

La Cour d'appel a aussi estimé que la demanderesse en cassation était « *rest[ée] en défaut de fournir des explications concrètes de nature à établir sa volonté et ses démarches à voir lever l'inscription d'office grevant l'immeuble* »²⁰, que « *[l]'existence d'un privilège du vendeur ne revêt (...) pas les caractéristiques de la force majeure* »²¹ et que « *[c'était] dès lors à bon droit que la juridiction de première instance [avait] décidé que c'[était] la [demanderesse en cassation] qui [avait] empêché la signature de l'acte notarié* »²².

Ces développements de l'arrêt attaqué mènent à la conclusion que la Cour d'appel a estimé que « *l'inscription d'office grevant le bien* » s'identifie à l'inscription effectuée suite à la présentation du jugement de 2018 à l'AEDT.

La Cour d'appel n'a pas précisé la date exacte de l'inscription litigieuse, si ce n'est qu'elle a eu lieu « *en 2022* »²³ et que, pour empêcher la signature de l'acte notarié, ladite inscription existait en date du 31 janvier 2022.

17 Arrêt attaqué, p. 15, dixième alinéa.

18 Arrêt attaqué, p. 15, avant-dernier alinéa.

19 Arrêt attaqué, p. 15, dernier alinéa.

20 Arrêt attaqué, p. 17, septième alinéa.

21 Arrêt attaqué, p. 17, huitième alinéa.

22 Arrêt attaqué, p. 17, neuvième alinéa.

23 Arrêt attaqué, p. 17, troisième alinéa.

La juridiction d'appel n'utilise cependant pas exclusivement la notion de « *privilege du vendeur* », mais elle fait aussi état de l'« *inscription d'une hypothèque* »²⁴ effectuée d'office par l'AEDT après que le jugement de 2018 lui avait été présenté.

L'analyse de l'arrêt attaqué permet dès lors de conclure que la Cour d'appel – qui a souligné que « *les parties n'[avaient] pas pris le soin de verser un relevé hypothécaire* »²⁵ –, sur base des éléments lui soumis, a retenu qu'une « *inscription d'office grevant le bien* », avait été effectuée avant le 31 janvier 2022.

Sous le couvert du grief tiré de la violation de la disposition visée à la première branche, celle-ci ne tend en réalité qu'à remettre en discussion l'appréciation, par la Cour d'appel, des éléments de preuve et circonstances de fait qui l'a amenée à conclure « *que la vente entre [la demanderesse en cassation] et les [défendeurs en cassation] n'a pu se faire en raison "d'une inscription d'office grevant le bien" suite à l'acquisition qui en a été faite par la [demanderesse en cassation]* »²⁶.

La première branche du premier moyen de cassation ne saurait dès lors être accueillie.

Sur la deuxième branche du premier moyen de cassation

La deuxième branche du premier moyen de cassation est nouvelle pour ne pas avoir été soumise à la Cour d'appel, mais, ne mettant en jeu, tel que développé au titre de la première branche du moyen sous rubrique, que des faits constatés par l'arrêt attaqué, elle est à qualifier de pur droit et échappe partant à cet égard à son irrecevabilité.

La demanderesse en cassation, au titre de la deuxième branche du premier moyen de cassation, fait grief à la Cour d'appel d'avoir jugé que l'existence d'un privilège avait empêché la signature de l'acte notarié de vente alors que « *le privilège aurait été purgé à l'occasion de la vente* »²⁷.

Il résulte de l'arrêt attaqué « *qu'il appartient à [la demanderesse en cassation], aux termes du compromis du 6 décembre 2021, de vendre le bien libre de toutes hypothèques, charges et privilèges* »²⁸.

En vertu de l'article 2157 du Code civil, la radiation de l'inscription d'un privilège ou d'une hypothèque ne peut se faire que « *du consentement des parties intéressées*²⁹ (...) ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ».

En retenant que la partie demanderesse s'était obligée à vendre l'immeuble libre de toutes hypothèques, charges et privilèges, en constatant l'existence « *d'une inscription d'office grevant le bien* »³⁰ et en concluant que la demanderesse en cassation « *reste en défaut de fournir des explications concrètes de nature à établir sa volonté et ses démarches à voir lever*

24 Arrêt attaqué, p. 17, quatrième alinéa. Voy. également arrêt attaqué, p. 18, septième alinéa.

25 Arrêt attaqué, p. 16, dernier alinéa.

26 Arrêt attaqué, p. 16, premier alinéa.

27 Mémoire en cassation, p. 11, premier alinéa.

28 Arrêt attaqué, p. 17, septième alinéa.

29 La seule consignation du prix de vente n'entraîne pas extinction de la sûreté réelle (M. MIGNOT, « Hypothèques – Extinction », in *JurisClasseur Civil Code*, art. 2474, fasc. unique, § 15, consulté en ligne le 3 novembre 2025).

30 Arrêt attaqué, p. 16, premier alinéa.

l'inscription d'office grevant l'immeuble »³¹ et qu'elle « a empêché la signature de l'acte notarié »³², la Cour d'appel a appliqué les dispositions du compromis de vente signé entre parties et n'a pas violé la disposition visée à la deuxième branche du premier moyen de cassation.

La seconde branche du premier moyen de cassation est dès lors non fondée.

SUR LE DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le deuxième moyen de cassation reproche à la Cour d'appel d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé et, par réformation, « *condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation le montant de 122.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros, condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance et confirmé le jugement [de première instance] en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros et condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépens de la première instance »³³, alors que*

- première branche : la Cour d'appel s'est limitée à « *analys[er] si l'existence du privilège du vendeur constituait un cas de force majeure »³⁴ mais n'a pas motivé sa décision par rapport à l'existence d'une force majeure déduite par la demanderesse en cassation de « l'impossibilité d'obtenir mainlevée de l'inscription en raison du caractère litigieux de la succession du premier vendeur et du comportement de ses ayants droit »³⁵, violant de ce fait l'article 109 de la Constitution, les articles 249 et 587 du Nouveau code de procédure civile et l'article 6 § 1 de la ConvEDH par défaut de réponse à conclusions ;*
- deuxième branche : la Cour d'appel, en ne qualifiant pas le comportement des ayants droit du vendeur initial de force majeure, a violé l'article 1148 du Code civil.

A. Sur la première branche du deuxième moyen de cassation

Le défaut de réponse à conclusions constitue une forme de défaut de motifs, qui est un vice de forme. Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré³⁶.

La demanderesse en cassation cite des passages de ses conclusions auxquelles la Cour d'appel n'aurait pas répondu.

Il y a tout d'abord lieu de souligner que dans ces passages de ses conclusions, la partie demanderesse en cassation avait motivé la prétendue force majeure surtout et quasi exclusivement par rapport au comportement des notaires en charge de la vente.

31 Arrêt attaqué, p. 17, septième alinéa.

32 Arrêt attaqué, p. 17, neuvième alinéa.

33 Mémoire en cassation, p. 11, sixième alinéa.

34 Mémoire en cassation, p. 15, troisième alinéa.

35 Mémoire en cassation, p. 13, quatrième alinéa.

36 Voy. à titre d'exemple Cass., 6 février 2025, n° 24/2025 (réponse à la troisième branche du moyen de cassation unique).

Elle y avait cependant aussi affirmé qu'elle « ne [pourrait] obtenir mainlevée du privilège du vendeur et se trouve[rait] dans une impasse en raison du comportement des héritiers [du vendeur initial] alors que la succession n'est pas réglée »³⁷.

La Cour d'appel a répondu comme suit au sujet de l'incidence du comportement des héritiers du vendeur initial :

« Il est dès lors constant en cause que la société [demanderesse en cassation] a seulement présenté le jugement de 2018 à l'AEDT en 2022. Elle a dès lors omis pendant plus de trois ans de procéder à une transcription du jugement de 2018 au bureau des hypothèques.

Une fois le jugement de 2018 lui présenté, l'AEDT a dû procéder d'office à l'inscription d'une hypothèque, étant donné que le prix de vente n'a pas été réglé.

La société [demanderesse en cassation], qui est un professionnel du domaine de l'immobilier, n'est pas censée ignorer que le privilège légal du vendeur existe aussi longtemps que le prix de vente n'est pas payé.

Elle ne verse pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer qu'elle a contacté le notaire chargé de la succession [du vendeur initial] pour trouver une solution. Elle aurait pu consigner le prix de vente en attendant le dénouement du prétendu litige successoral [du vendeur initial].

La Cour approuve la juridiction de première instance en ce qu'elle a décidé que la société [demanderesse en cassation] reste en défaut de fournir des explications concrètes de nature à établir sa volonté et ses démarches à voir lever l'inscription d'office grevant l'immeuble, étant précisé qu'il appartenait à la société [demanderesse en cassation], aux termes du compromis du 6 décembre 2021, de vendre le bien libre de toutes hypothèques, charges et privilèges.

L'existence d'un privilège du vendeur ne revêt dès lors pas les caractéristiques de la force majeure car elle n'est ni imprévisible, ni extérieure à la société [demanderesse en cassation].

C'est dès lors à bon droit que la juridiction de première instance a décidé que c'est la [demanderesse en cassation] qui a empêché la signature de l'acte notarié et que cette dernière a été déboutée de sa demande tendant à la condamnation des [défendeurs en cassation] au paiement de la clause pénale de 122.000 euros. »³⁸

En retenant que la demanderesse en cassation ne prouve pas avoir effectué de quelconques démarches pour trouver une solution au blocage par les héritiers du vendeur initial, les juges d'appel ont motivé leur décision sur le point considéré.

La première branche du second moyen de cassation n'est partant pas fondée.

37 Mémoire en cassation, p. 13, septième alinéa.

38 Arrêt attaqué, p. 17, troisième au neuvième alinéas.

Sur la deuxième branche du deuxième moyen de cassation

La demanderesse en cassation estime que c'est à tort que la Cour d'appel n'a pas qualifié le comportement des ayants droit du vendeur initial de force majeure.

1. Principalement : la deuxième branche du deuxième moyen de cassation ne saurait être accueillie

Depuis plusieurs décennies, votre Cour, en matière délictuelle et contractuelle, retient que « l'application par le juge du fond de la faute, du lien de causalité et du préjudice » échappent à son contrôle³⁹.

Si votre Cour maintient cette analyse, il faudra conclure que le contrôle des conditions d'existence de la force majeure relève aussi du pouvoir d'appréciation souverain du juge du fond⁴⁰.

En ce sens, la demanderesse en cassation, sous le couvert de la violation de l'article 1148 du Code civil, entend donc remettre en discussion l'appréciation souveraine par la Cour d'appel des caractères de la force majeure invoquée.

La deuxième branche du deuxième moyen de cassation ne saurait partant être accueillie.

Subsidiairement : la deuxième branche du deuxième moyen de cassation n'est pas fondée

La Cour de cassation française retient que l'appréciation des circonstances de fait permettant de qualifier la force majeure relève du pouvoir souverain des juges du fond⁴¹, mais elle opère un contrôle de la qualification de la force majeure⁴².

Il en est de même pour la Cour de cassation de Belgique⁴³.

Si votre Cour devait s'engager dans cette même voie, il y aurait lieu de constater que la force majeure se caractérise par son extériorité, son irrésistibilité et son imprévisibilité, caractères qui sont à apprécier *in abstracto*⁴⁴, et que l'existence d'une faute de la personne responsable exclut l'existence d'une force majeure⁴⁵.

En retenant que la demanderesse en cassation « a acquis l'immeuble aux termes du jugement de 2018 et qu'à ce jour, elle n'a toujours pas réglé le prix de vente »⁴⁶, qu'elle « est un

39 J. PETRY, G. WIVENES, *op. cit.*, pp. 74 à 76 (avec les références citées).

40 En matière de responsabilité délictuelle, voy. Cass., 17 novembre 2011, n° 63/11 (réponse au deuxième moyen de cassation qui consistait à reprocher à la juridiction d'appel de « ne pas avoir déduit de ses propres constatations les conséquences légales qu'elles imposaient » et donc d'avoir commis une violation de la loi).

41 Cass. F., 1^{ère} civ., 9 juillet 2015, n° 14-13.423 (<https://www.legifrance.gouv.fr/>).

42 J. et L. BORE, *La cassation en matière civile*, Paris, Dalloz, 2023, p. 345, n° 67.77 ; Cass. F., 2^e civ., 3 mars 2016, n° 15-12.217 ; Cass. F., 1^{ère} civ., 30 mai 2006, n° 03-16.335.

43 H. BOULARBAH, P. GERARD, J.-F. VAN DROOGHENBROECK, *Pourvoi en cassation en matière civile*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 276, n° 578 ; Cass. B., 19 février 2016, D.15.0017.F ; Cass. B., 12 février 2013, P.12.0685.N (<https://juportal.be/>).

44 G. RAVARANI, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, Luxembourg, Pasicrisie, 2014, p. 1055, n° 1075, et p. 1049, n° 1068.

45 P. VAN OMMEFLAGHE, *Droit des obligations*, tome II, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 1384 et 1385, n° 969.

46 Arrêt attaqué, p. 16, sixième alinéa.

professionnel du domaine de l'immobilier »⁴⁷, qu'elle « ne verse pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer qu'elle a contacté le notaire chargé de la succession [du vendeur initial] pour trouver une solution »⁴⁸, qu'elle « reste en défaut de fournir des explications concrètes de nature à établir sa volonté et ses démarches à voir lever l'inscription d'office grevant l'immeuble »⁴⁹, la Cour d'appel a pu déduire que « [c]'est dès lors à bon droit que la juridiction de première instance a décidé que c'est la [demanderesse en cassation] qui a empêché la signature de l'acte notarié »⁵⁰ et donc conclure implicitement mais nécessairement que la prétendue attitude des ayants droit du vendeur initial ne présente pas les caractères de la force majeure.

La seconde branche du deuxième moyen de cassation n'est partant pas fondée.

SUR LE TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le troisième moyen de cassation est tiré d'un défaut de base légale au regard de l'article 1152 du Code civil, en ce que la Cour d'appel a déclaré l'appel principal non fondé et l'appel incident fondé et, par réformation, « condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation le montant de de 122.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022, condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros, condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance et confirmé le jugement [de première instance] en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros et condamné la demanderesse en cassation aux frais et dépens de la première instance »⁵¹, alors que la Cour d'appel « s'est contentée de constater un prétendu manque de diligence de la part de la demanderesse en cassation pour conclure à sa mauvaise foi et partant refuser la modération de la clause pénale »⁵² sans « rechercher quel préjudice les défendeurs en cassation avaient réellement subi et [sans analyser] quelle serait la situation des parties en cas d'application rigoureuse de la clause »⁵³.

Si l'article 1152 du Code civil accorde au juge la possibilité de modérer la peine prévue par une clause pénale, il n'en reste pas moins que « le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception. Dans cette logique, si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties »⁵⁴.

En déclarant l'appel incident des défendeurs en cassation fondé et en condamnant la demanderesse en cassation à la somme de 122.000 euros, soit la pénalité prévue par la clause pénale figurant au compromis de vente du 6 décembre 2021, la Cour d'appel a refusé de faire application de son pouvoir modérateur. Appliquant la convention des parties, la juridiction d'appel n'avait pas à « rechercher quel préjudice les défendeurs en cassation avaient

47 Arrêt attaqué, p. 17, cinquième alinéa.

48 Arrêt attaqué, p. 17, sixième alinéa.

49 Arrêt attaqué, p. 17, septième alinéa.

50 Arrêt attaqué, p. 17, neuvième alinéa.

51 Mémoire en cassation, p. 17, quatrième alinéa.

52 Mémoire en cassation, p. 18, huitième alinéa.

53 Mémoire en cassation, p. 18, neuvième alinéa.

54 G. RAVARANI, *op. cit.*, p. 776, n° 751 ; CA, 22 octobre 2014, *Pas.* 37, p. 191 ; CA, 10 février 2010, *Pas.* 35, p. 153 ; CA, 14 novembre 2007, *Pas.* 34, p. 57 ; CA, 9 novembre 1993, *Pas.* 29, p. 293.

réellement subi et [à analyser] quelle serait la situation des parties en cas d'application rigoureuse de la clause »⁵⁵.

Le moyen n'est dès lors pas fondé.

Conclusion

Le pourvoi en cassation est recevable, mais il est à rejeter.

Pour le Procureur Général d'Etat,
L'Avocat général

Claude HIRSCH

⁵⁵ Mémoire en cassation, p. 18, neuvième alinéa.