

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N° 165/24 IV-COM**

Audience publique du douze novembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2024-00207 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;  
Michèle HORNICK, premier conseiller;  
Carole BESCH, conseiller;  
Eric VILVENS, greffier.

**Entre**

**PERSONNE1.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, radiée, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**appelant** aux termes d'un acte de l'huissier de justice Gilles Hoffmann de Luxembourg du 16 février 2024,

comparant par Maître Olivier Wies, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant,

inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**intimée** aux fins du prédit acte Hoffmann,

comparant par Maître Marta Dobek, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL

### Les faits

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.)) a signé le 14 juillet 2017, en sa qualité de vendeur, avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE2.)), en sa qualité d'acquéreur, un compromis de vente portant sur un terrain sis à ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE6.), au lieu-dit « ADRESSE7.) » sous le n°NUMERO3.), comme terre labourable, d'une contenance de 21 ares 60 centiares, pour un prix de 800.000 euros (ci-après le « Terrain »).

Le compromis de vente prévoit outre une clause manuscrite, rédigée comme suit : « clause suspensive : ce compromis est seulement valable s'il y aura octroi d'un prêt par une banque de la place », que « ce compromis aura une validité de trois mois à partir de la signature. Passé ce délai de trois mois, sans que la signature de l'acte notarié ne soit intervenue, la partie acquéreuse devra payer à la partie venderesse une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente ».

Il est constant en cause qu'aucun acte notarié n'a été dressé entre parties au compromis endéans le délai convenu.

Le 6 février 2018, sur demande du notaire Jean Seckler – notaire désigné au compromis de vente pour passer l'acte notarié – la SOCIETE3.) a notifié un certificat aux termes duquel elle déclare qu'elle exercera un droit de préemption sur le Terrain.

Il résulte en outre des éléments du dossier que le 3 mars 2020, PERSONNE2.) a mis SOCIETE2.) en demeure de régler l'indemnité forfaitaire et que le 14 mars 2020, SOCIETE2.) a répondu à cette mise en demeure en affirmant qu'elle avait voulu passer l'acte notarié endéans les trois mois, mais que la SOCIETE3.) l'en avait empêchée en manifestant sa volonté d'exercer son droit de préemption. Elle y indique qu'elle offre, pour le cas où SOCIETE1.) serait encore propriétaire du Terrain, de l'acheter à un prix augmenté à 1.000.000 euros. SOCIETE1.) réplique à ce courrier que la seule condition suspensive prévue au compromis est celle de l'octroi d'un accord bancaire pour le financement et qu'en l'absence de démarches

établies en vue de l'obtention de cet accord, l'indemnité forfaitaire est due.

Il est finalement constant que le Terrain a été vendu le 28 janvier 2021 à un tiers pour le prix de 1.000.000 euros.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 24 janvier 2023, PERSONNE1.), pris en sa qualité de liquidateur d'SOCIETE1.), radiée, a donné assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de l'entendre condamner au paiement de la clause pénale de 80.000 euros outre les intérêts, d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et des dommages et intérêts de 3.000 euros au titre des honoraires d'avocats exposés.

Par jugement du 10 janvier 2024, le Tribunal a dit toutes les demandes de PERSONNE1.) non fondées et l'a condamné à payer à SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a retenu que la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente s'est réalisée par le fait que SOCIETE2.) a obtenu l'accord bancaire le 6 octobre 2017, sans qu'il n'ait été nécessaire d'en informer la venderesse, une telle condition n'ayant pas été stipulée.

Il a ensuite dit que le compromis de vente comporte également une clause résolutoire imposant la passation de l'acte notarié de vente endéans un délai de trois mois sous peine de l'application d'une clause pénale de 10% du prix de vente à payer par l'acheteur.

Selon le Tribunal, à part le constat que l'acte notarié de vente n'a pas été passé dans le délai conventionnel, PERSONNE1.) n'a pas fait état d'un manquement contractuel de la part de SOCIETE2.). Il a encore constaté qu'aucune mise en demeure n'a été adressée à SOCIETE2.) pour la sommer à passer l'acte notarié, le courrier du 3 mars 2020 ne contenant pas de telle sommation.

Le Tribunal conclut que PERSONNE1.) n'a pas établi un quelconque manquement imputable à SOCIETE2.) relatif à l'absence de passation de l'acte notarié dans le délai prévu, les causes de cette absence n'ayant pas été clairement établies. Le Tribunal a à cet égard constaté que SOCIETE2.) avait répondu à la mise en demeure du 3 mars 2020 en manifestant son intérêt pour l'acquisition du Terrain à un prix revu à la hausse de 1.000.000 euros et considéré que si la volonté de la Commune d'exercer son droit de préemption sur le Terrain a été notifiée au notaire postérieurement au délai conventionnel, il n'était pas à exclure que le notaire et les parties aient eu connaissance de l'existence de ce droit de préemption de la Commune endéans le délai, retardant ainsi toute passation éventuelle de l'acte notarié jusqu'à obtention de la réponse de cette dernière, sans qu'aucune des parties

ne soit pour autant fautive. La demande de PERSONNE1.) a donc été déclarée non fondée.

Ce jugement a été signifié à PERSONNE1.) le 24 janvier 2024.

Par exploit d'huissier du 16 février 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre ce jugement. Il demande par réformation à voir condamner SOCIETE2.) au paiement de la somme de 80.000 euros, outre les intérêts, au titre de la clause pénale ainsi que d'une indemnité de procédure de 3.500 euros. Il demande en outre à être déchargé de la condamnation au paiement de l'indemnité de procédure.

A la base de son appel, PERSONNE1.) expose que la vente avait été subordonnée à l'obtention d'un prêt bancaire par SOCIETE2.) et que selon les termes de l'accord, la confirmation ou le refus du financement devait être communiqué à la partie venderesse dans un délai maximal de trois mois après la signature du compromis.

Or, il n'aurait jamais eu d'information sur l'existence ou non d'un accord sur le financement bancaire. Il ajoute que la demande de financement produite par SOCIETE2.) en première instance se rapporte à un autre projet immobilier prévoyant un autre prix de vente et ne saurait dès lors avoir une quelconque incidence dans le présent litige.

Il estime que l'absence de toute communication concernant l'obtention ou le refus du prêt bancaire constitue un manquement imputable à SOCIETE2.) entraînant « l'exigibilité de la clause suspensive » inscrite au compromis de vente.

Il fait valoir qu'il appartenait à SOCIETE2.) de respecter les termes du compromis et que faute de ne pas avoir passé l'acte notarié endéans le délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente, celle-ci a engagé sa responsabilité contractuelle entraînant l'application de la clause pénale.

PERSONNE1.) estime encore que le Tribunal a mal interprété sa lettre de mise en demeure du 3 mars 2020. Celle-ci visait, selon lui, à informer formellement SOCIETE2.) de son manquement contractuel, notamment l'échec de réaliser la vente dans le délai convenu, de sorte qu'elle est suffisante pour déclencher l'application de la clause pénale.

Il critique encore l'appréciation du Tribunal quant à l'incidence du droit de préemption exercé par la SOCIETE3.). Constituant un événement postérieur au compromis de vente, ce droit de préemption n'aurait aucun impact sur la validité du compromis de vente et ne saurait exonérer SOCIETE2.) de ses obligations contractuelles et notamment en ce qui concerne la clause pénale.

### **Appréciation**

SOCIETE2.), bien qu'ayant initialement comparu par avocat à la Cour, n'a pas conclu. En application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire sur base des éléments dont la Cour dispose.

C'est à juste titre que le Tribunal a qualifié la clause manuscrite inscrite au compromis de clause suspensive.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. Lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

Il se dégage de l'accord bancaire du 6 octobre 2017 (versé par SOCIETE2.) en première instance et en appel par l'appelant) qu'il concerne un autre objet que celui prévu dans le compromis. Il n'est dès lors pas établi qu'une demande de financement bancaire avait été faite par SOCIETE2.) dans le délai de trois mois, ni que SOCIETE2.) ait fait de quelconques diligences en vue de la réalisation de la condition suspensive. En application de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive est dès lors réputée accomplie. Le jugement est partant à confirmer sur ce point, quoique pour d'autres motifs.

Le jugement est encore à confirmer en ce que le Tribunal a retenu que ce n'est pas la défaillance de la condition suspensive de l'obtention ou de la notification d'un accord de financement bancaire qui rend exigible l'indemnité forfaitaire.

Cette indemnité, que le Tribunal a à juste titre qualifiée de clause pénale, n'est en effet prévue qu'en cas d'absence de passation de l'acte notarié endéans le délai de trois mois à compter de la signature du compromis.

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux

aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur.

Il s'ensuit qu'afin de pouvoir prétendre au paiement du montant prévu par la clause pénale, il appartient au créancier de rapporter un manquement imputable au débiteur de la clause pénale.

S'il est constant en l'espèce que l'acte notarié n'a pas été dressé endéans le délai convenu, le Tribunal a à juste titre constaté que la cause de l'absence de passation de l'acte notarié endéans le délai prévu n'est pas clairement établie par les éléments du dossier.

Aucune sommation de passer acte n'a été adressée par SOCIETE1.) à SOCIETE2.), sa lettre de mise en demeure du 3 mars 2020 – d'ailleurs intervenue presque 3 ans après la signature du compromis de vente - ne tend qu'au paiement de l'indemnité forfaitaire. A cela s'ajoute que SOCIETE2.) a réagi à cette lettre en invoquant le droit de préemption exercé par la SOCIETE3.) comme cause expliquant l'absence de passation de l'acte notarié tout en manifestant toujours son intérêt à acquérir le Terrain, dans l'hypothèse où SOCIETE1.) était restée propriétaire, malgré l'intention manifestée en février 2018 par la Commune d'exercer son droit de préemption.

Dans ces circonstances, le jugement est à confirmer en ce qu'il a retenu que PERSONNE1.) n'a pas établi que le défaut de signer l'acte notarié est imputable à une inexécution contractuelle de SOCIETE2.) et que la demande en paiement de l'indemnité forfaitaire est à rejeter.

L'appel n'est dès lors pas fondé.

La demande de l'appelant à être déchargé de la condamnation prononcée à son encontre en première instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter en l'absence de preuve que le Tribunal l'a à tort condamnée au paiement d'une indemnité de procédure.

Au vu du sort réservé à son appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure requiert également un rejet. Il est en effet établi qu'une partie qui doit supporter l'entièreté des frais et dépens n'a pas droit à une indemnité de procédure.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, radiée, introduite sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, radiée, aux frais et dépens de l'instance d'appel.