

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N° 41/26 IV-COM**

Audience publique du dix mars deux mille vingt-six

Numéro CAL-2025-00424 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;  
Michèle HORNICK, premier conseiller;  
Carole BESCH, conseiller;  
Eric VILVENS, greffier.

**E n t r e**

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**appelantes** aux termes d'un acte de l'huissier de justice Laura Geiger de Luxembourg du 24 avril 2025,

comparant par Maître Jamila Khelili, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange,

**e t**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prédit acte Geiger,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David Gross, avocat à la Cour.

## **LA COUR D'APPEL**

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE2.)) en obtention du montant de 52.500 euros de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE3.)) et de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE4.)) à titre de dommages et intérêts sur base de la clause pénale inscrite à l'article 8 du compromis de vente signé entre parties en date du 22 novembre 2022 (ci-après le Compromis).

Le Compromis prévoit que PERSONNE2.) vend aux sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) un local commercial pour le prix de 525.000 euros.

L'article 3 du Compromis précise que l'acte notarié sera passé au plus tard fin juillet 2023 et que passé ce délai, le Compromis est résolu de plein droit avec effet immédiat sans qu'aucune procédure judiciaire soit nécessaire.

L'article 4 intitulé « Condition résolutoire » du Compromis se lit comme suit :

« Le présent contrat est subordonné à la condition suspensive que l'acquéreur obtienne de la part d'un établissement de crédit/ bancaire un financement lui permettant de financer le prix d'acquisition des biens désignés ci-dessus.

Le financement ci-dessus doit être obtenu au plus tard fin juillet 2022 la demande du vendeur, l'acquéreur devra justifier les démarches qu'il aura entreprises en vue de l'obtention d'un ou plusieurs crédits, respectivement du refus que lui auront opposé son ou ses banquiers. »

L'article 8 intitulé « Clause pénale » dudit Compromis stipule ce qui suit :

« Si l'une des parties devait rompre les obligations que le présent contrat met à sa charge, celle-ci devra s'acquitter du paiement d'un montant de 10% du prix de vente en faveur de l'autre partie ».

Arguant que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) n'ont effectué aucune démarche en vue du financement du bien et ne se sont pas présentées pour passer l'acte notarié de vente, PERSONNE2.) a, par exploit d'huissier de justice du 6 septembre 2023, fait donner assignation à celles-ci aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale, pour voir constater la résiliation du Compromis aux torts exclusifs des parties défenderesses, sinon voir déclarer résolu, sinon résilié le Compromis, principalement sur base des articles 1178 du code civil et suivants, sinon sur base des règles régissant la responsabilité contractuelle, sinon, à titre infiniment subsidiaire sur base des règles régissant la responsabilité délictuelle.

PERSONNE2.) a encore demandé de voir condamner les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) à lui payer le montant de 52.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 juillet 2023, sinon à partir de la mise en demeure du 7 août 2023, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde.

Il a finalement requis une indemnité de procédure du montant de 1.500 euros.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) se sont opposées à la demande adverse et ont sollicité reconventionnellement une indemnité de procédure.

Par jugement du 10 mars 2025, le tribunal a constaté la résolution du Compromis avec effet au 31 juillet 2023 et a condamné les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) à payer in solidum à PERSONNE2.) le montant de 52.500 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2023 jusqu'à solde.

Il a encore condamné les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 1.500 euros et les a déboutées de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

De ce jugement leur signifié en date du 21 mars 2025, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ont régulièrement interjeté appel par exploits d'huissier de justice du 24 avril 2025.

Les parties appelantes demandent, par réformation du jugement entrepris, de les décharger de toutes les condamnations intervenues à leur égard en première instance.

Elles sollicitent une indemnité de procédure du montant de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) demande de confirmer le jugement entrepris et sollicite une indemnité de procédure du montant de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) critiquent le jugement entrepris pour avoir constaté que le Compromis était résolu à leurs torts.

Elles font valoir que la stipulation à l'article 3 du Compromis constitue un terme extinctif qui doit l'emporter sur toute autre condition.

Le Compromis n'aurait été valable que jusqu'au plus tard fin juillet 2023.

Le terme différerait de la condition en ce qu'il ne suspendrait point l'engagement, dont il retarderait seulement l'exécution.

La convention entre parties aurait expiré à la date fixée et son échéance aurait entraîné sa disparition.

La condition suspensive ne l'emporterait pas sur la condition résolutoire.

Aucune résolution judiciaire ne pourrait être prononcée.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) critiquent encore le jugement entrepris pour avoir retenu qu'elles avaient commis une faute en n'accomplissant pas les diligences nécessaires pour obtenir un prêt.

PERSONNE2.) ne rapporterait pas la preuve d'une telle faute dans leur chef.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) font valoir avoir sollicité l'octroi d'un crédit bancaire.

Le contexte financier aurait été difficile.

La vente de leur propre bien immobilier, dont le prix de vente était destiné à constituer l'apport nécessaire pour le prêt, aurait été abusivement annulée.

Les parties appelantes disent avoir été de bonne foi et avoir payé à PERSONNE2.) un acompte du montant de 20.000 euros le jour de la signature du Compromis.

En vertu de l'article 1227 du code civil, la nullité de l'obligation principale entraînerait celle de la clause pénale.

La résolution avec effet immédiat et de plein droit du Compromis sans aucune autre procédure aurait entraîné ipso facto la nullité de toute obligation résultant de l'application d'une éventuelle clause pénale.

L'article 8 du Compromis ne serait pas applicable en l'espèce.

PERSONNE2.) conteste énergiquement avoir reçu le montant de 20.000 euros à titre d'acompte et se réfère pour le surplus à la motivation du jugement entrepris.

#### Appréciation de la Cour d'appel

En ce qui concerne les conditions insérées dans le Compromis, c'est à bon droit que les juges de première instance ont rappelé qu'il y a lieu de distinguer la condition suspensive de la condition résolutoire.

En effet, la condition suspensive est celle dont dépend la création d'un rapport de droit. Tant que la condition n'est pas arrivée, l'obligation n'existe pas encore, le créancier a seulement l'espoir de voir naître le droit que lui confère le contrat. En cas de défaillance de la condition, le droit qui lui était subordonnée ne prend pas naissance et le contrat est frappé de caducité.

La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Quand une vente est conclue sous condition résolutoire, le principe est que le contrat est immédiatement et complètement formé dès sa conclusion. A la différence de la vente sous condition suspensive, elle produit donc dès sa conclusion les mêmes effets qu'une vente pure et simple, mais la réalisation de l'événement incertain érigé en condition opère rétroactivement l'anéantissement des droits et obligations nés du contrat replaçant en principe les parties dans la situation antérieure à la conclusion.

Il résulte de l'article 4 du Compromis que les parties ont soumis la vente à la condition de l'obtention d'un prêt bancaire par les acquéreurs.

Il s'agit dès lors d'une clause suspensive et non d'une clause résolutoire telle qu'erronément indiquée dans le Compromis.

L'article 4 précise aussi que les parties ont convenu que la réalisation de la condition suspensive, à savoir l'obtention d'un financement bancaire, devait arriver dans un temps fixe, à savoir au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

C'est à bon droit que les juges de première instance se sont référés à l'article 1176 du code civil pour retenir que d'après cet article et lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, la condition est en principe censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé.

Il est cependant de principe que pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) disent avoir requis un financement bancaire, mais restent totalement en défaut d'en rapporter la preuve.

Elles ne versent pas la moindre pièce attestant qu'elles ont entrepris une démarche auprès d'un établissement bancaire afin d'obtenir un financement.

Il est de jurisprudence constante que l'acquéreur doit prouver avoir effectué les diligences nécessaires afin que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt puisse se réaliser.

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de retenir que la défaillance de la condition suspensive est imputable aux sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) pour ne pas avoir effectué les diligences nécessaires.

Conformément à l'article 1178 du code civil, la condition suspensive litigieuse est réputée accomplie.

La vente était dès lors devenue parfaite entre parties.

La conséquence en est que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) n'ont pas respecté leurs obligations en ne passant pas l'acte notarié.

Contrairement à ce qui est soutenu par les sociétés SOCIETE5.), la stipulation à l'article 3 du Compromis indiquant qu'il y a résolution de plein droit du Compromis en cas de défaut de passation de l'acte notarié au terme convenu ne constitue pas un terme extinctif entraînant la nullité du Compromis et l'inapplicabilité de la clause pénale.

Il ne s'agit pas d'un terme extinctif, qui est un évènement futur dont la réalisation est certaine, mais d'une condition résolutoire.

Or, la résolution de plein droit du Compromis est intervenue parce que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) n'ont pas respecté leurs obligations en ne passant pas l'acte notarié nonobstant une vente définitive par le fait que la condition suspensive liée à l'obtention du prêt financier était réputée accomplie.

Cette résolution du Compromis est fautive dans le chef des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.), de sorte qu'elle entraîne l'application de la clause pénale.

L'article 1227 du code civil est inapplicable, étant donné qu'il n'y a pas nullité de l'obligation principale.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ayant failli à leurs obligations contractuelles, c'est à bon droit que les juges de première instance ont fait application de la clause pénale et les ont condamnées au paiement de la somme de 52.500 euros, avec les intérêts à partir du 7 août 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

C'est également à bon droit que les juges de première instance ont condamné les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 1.500 euros, étant donné qu'il est inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'entière des frais par lui exposés et non compris dans les dépens.

Pour les mêmes motifs, il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 1.500 pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

condamne les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure du montant de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

déboute les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître David GROSS sur ces affirmations de droit.