

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 13/26- IX - COM

**Audience publique du quatre février deux mille vingt-six**

Numéro CAL-2023-00041 du rôle

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,  
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,  
Daniel LINDEN, conseiller,  
Jil WEBER, greffier assumé.

**E n t r e :**

la société anonyme **SOCIETE1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 décembre 2022,

comparant par Maître Denis CANTELE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 décembre 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL :**

### **Exposé du litige**

Le litige a trait au recouvrement par la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.) d'une clause pénale de 10% prétendument redue par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE4.) V) sur base d'un compromis de vente signé entre parties en date du 19 septembre 2019 et portant sur des terrains sis à ADRESSE3.), référencés au cadastre sous la section A de ADRESSE3.), n° NUMERO3.) et NUMERO4.) pour le prix de 11.850.000.- euros.

La vente était conditionnée par l'obtention d'un prêt bancaire du montant du prix de vente par SOCIETE2.), en sa qualité d'acheteur, auprès d'un établissement de crédit dans un délai maximum de dix semaines à compter de la signature du compromis de vente.

Le compromis de vente prévoyait encore qu'en cas d'inexécution du compromis de vente par l'une ou l'autre partie, la partie défaillante paiera à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente.

Faisant valoir que SOCIETE2.) ne l'aurait pas informée d'un refus de financement bancaire dans le délai convenu, la partie appelante soutient que la condition suspensive aurait été réalisée, de sorte que par courrier du 14 janvier 2021, elle l'aurait convoquée à passer acte devant notaire en date du 28 janvier 2021.

Dans la mesure où SOCIETE2.) ne se serait pas présentée, le notaire aurait dressé un procès-verbal de non-comparution, faisant naître dans le chef de SOCIETE1.) le droit d'obtenir réparation en exécution de la clause pénale prévue au compromis de vente.

Elle donna ainsi, par exploit d'huissier de justice du 9 avril 2021, assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution, condamner à lui payer le montant de 1.185.000.- euros au titre de la clause pénale inscrite au compromis de vente, ainsi que le montant de 242,18 euros à titre de dommages et intérêts, ces montants avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle conclut encore à la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement et à la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE2.) s'opposa à la demande en expliquant que le compromis de vente litigieux s'inscrirait dans un projet immobilier global dénommé « ENSEIGNE1.) », portant sur l'acquisition de cinq parcelles constructibles. Ce projet serait réalisé par le « groupe SOCIETE5.) », présenté comme un cercle restreint d'investisseurs intervenant dans des opérations de développement immobilier.

Plusieurs compromis auraient été conclus dans le cadre de l'exécution de ce projet, de sorte que le tribunal devrait, pour trancher le litige, tenir compte de l'ensemble contractuel et non du seul compromis sur lequel SOCIETE1.) fonde sa demande.

Sur le plan procédural, SOCIETE2.) souleva l'irrecevabilité de l'action de SOCIETE1.) en ce qu'elle est fondée sur l'article 1184 du Code civil, au motif que la demanderesse n'aurait pas sollicité la résolution du compromis de vente, ce qui priverait sa demande de base.

Sur le fond, SOCIETE2.) soutint qu'il appartiendrait au tribunal, en application de l'article 1156 du Code civil, de rechercher la commune intention des parties. Elle affirma que la clause pénale et la clause suspensive insérées dans le compromis auraient été rédigées dans un climat de confiance et ne constitueraient que des clauses de style, auxquelles les parties n'auraient attaché aucune portée effective, de sorte qu'il n'aurait jamais été dans l'intention commune des parties de mettre en œuvre une pénalité contractuelle. Ces dispositions devraient être tenues pour nulles, ou à tout le moins inopposables à son égard.

Pour appuyer cette analyse, SOCIETE2.) insista sur le rôle particulier de PERSONNE1.), lequel aurait porté une « double casquette », en agissant d'une part comme administrateur-délégué de SOCIETE1.) au moment des faits et bénéficiaire économique de cette société, dès lors qu'il en détiendrait indirectement 50 % du capital, et d'autre part, comme associé de SOCIETE6.), structure du groupe SOCIETE5.), SOCIETE4.) V étant détenue à 51 % par SOCIETE6.). PERSONNE1.) aurait ainsi été indirectement intéressé aux résultats de SOCIETE2.).

SOCIETE2.) ajouta que pour les autres compromis conclus entre les mêmes acteurs et qui comporteraient des clauses identiques, l'exécution des clauses pénales n'aurait pas été réclamée, ce qui démontrerait que ces stipulations n'étaient pas considérées comme déterminantes par les parties.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) estima que la sommation de passer acte aurait été prématurée, dès lors que les démarches relatives à l'acquisition des Tranches 2 et 3 du projet, indispensables à la réalisation du projet ENSEIGNE1.), n'étaient pas encore finalisées à ce moment. Elle soutint également qu'à la date de la

sommatum, les discussions portant sur le financement bancaire du projet étaient toujours en cours, les associés et investisseurs n'ayant pas encore arbitré entre les solutions permettant soit de combler le besoin de financement, soit de le réduire. SOCIETE2.) précisa encore que la banque SOCIETE7.), seul établissement ayant consenti un prêt, n'aurait accepté le déblocage des fonds qu'à la condition expresse qu'une hypothèque de premier rang soit inscrite sur les Tranches 1, 2 et 3. Or, une telle sûreté aurait été impossible à constituer puisque SOCIETE2.) ne disposait pas de la propriété de l'ensemble des tranches, les conditions suspensives attachées aux autres compromis n'étant pas réalisées.

A titre plus subsidiaire, SOCIETE2.) fit valoir que la condition suspensive de financement prévue à l'article 8.2 du compromis de vente ne se serait pas réalisée, de sorte que le compromis serait nul, ou à tout le moins caduc. Elle soutint que le financement accordé par SOCIETE7.), insuffisant et en réalité non mobilisable en raison des exigences hypothécaires, devrait être assimilé à un refus de financement.

Elle affirma en outre que PERSONNE1.) avait connaissance tant du caractère insuffisant du financement accordé que de l'impossibilité de débloquent les fonds, compte tenu des obstacles exposés. SOCIETE2.) invoqua enfin un refus de financement émis par la banque SOCIETE8.) en date du 10 décembre 2019, ce qui empêcherait également la réalisation de la condition suspensive. Les démarches qu'elle aurait entreprises afin d'obtenir un financement devraient dès lors être considérées comme ayant échoué, sans qu'une inexécution fautive puisse lui être imputée, d'autant plus que PERSONNE1.) aurait été pleinement informé de l'ensemble des démarches engagées.

A titre infiniment subsidiaire, SOCIETE2.) sollicite la réduction judiciaire de la clause pénale à de plus justes proportions, soutenant qu'une pénalité équivalente à 10 % du prix de vente serait manifestement excessive au regard du préjudice réellement subi par SOCIETE1.), lequel serait inexistant selon elle.

Enfin, SOCIETE2.) formula une demande reconventionnelle et sollicite que le compromis de vente soit résilié aux torts exclusifs de SOCIETE1.), avec condamnation de cette dernière au paiement de 2.866.158.- euros à titre de dommages et intérêts correspondant au manque à gagner, outre les intérêts légaux, sur le fondement des articles 1142 et 1147 du Code civil. Elle reprocha à cet égard à PERSONNE1.), dirigeant de SOCIETE1.), un comportement déloyal, fautif et de mauvaise foi ayant empêché la vente de la Tranche 1 du projet et entraîné, par ricochet, l'échec du projet SOCIETE9.).

Subsidiairement, SOCIETE2.) demanda la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de 1.185.000.- euros sur base de la clause pénale du compromis, estimant que l'inexécution serait imputable à SOCIETE1.). Elle sollicite également la restitution de 3.800.000.- euros correspondant à l'acompte versé via SOCIETE10.) sur le prix de vente, au motif de l'échec du projet.

Elle réclama enfin 100.000.- euros sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil, subsidiairement des articles 1382 et 1383, ainsi que 50.000.- euros au titre des

frais et honoraires d'avocat sur base des mêmes textes, et une indemnité de procédure de 8.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement n° 2022TALCH06/01437 du 10 novembre 2022, le tribunal a dit les demandes principales et reconventionnelles recevables, mais non fondées et a, pour le surplus, sursis à statuer en attendant l'issue du litige inscrit sous le numéro TAL-2021-05595 du rôle.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont tout d'abord rejeté l'exception d'irrecevabilité soulevée par SOCIETE2.) en retenant d'une part que l'indication d'une base légale erronée ne constitue pas, en soi, une cause d'irrecevabilité et que, d'autre part, le mécanisme de l'article 1184 du Code civil ne subordonnerait pas une demande en dommages-intérêts pour inexécution fautive à une résolution préalable du contrat. Cet article offrirait au créancier de l'obligation inexécutée le choix de solliciter la résolution du contrat ou de poursuivre l'exécution de l'obligation contractuelle. En l'espèce, en sollicitant l'application de la peine conventionnelle prévue au compromis, SOCIETE1.) n'aurait pas demandé la résolution du contrat, mais uniquement l'exécution d'une obligation contractuellement stipulée, de sorte qu'il n'aurait pas été nécessaire de formuler une demande de résolution.

Quant au fond les juges de première instance ont d'abord relevé que le compromis de vente conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aurait en principe force obligatoire au sens de l'article 1134 du Code civil et ont retenu, sur le fondement de l'article 1156 du Code civil, que les parties, professionnelles et parfaitement informées, auraient volontairement repris ces stipulations dans leurs compromis successifs, sans ambiguïté ni contradiction, de sorte que ces clauses seraient valables et opposables.

Le tribunal a constaté ensuite que la condition suspensive de financement devait se réaliser dans un délai de dix semaines, prorogeable automatiquement si le dossier bancaire était encore en instruction. Au vu des échanges produits, les juges de première instance ont retenu que les négociations bancaires se seraient poursuivies au-delà du délai initial avec l'accord des parties, ce qui impliquerait une prorogation jusqu'à l'issue de la demande de financement.

Ils ont relevé que l'offre de la SOCIETE7.) du 23 décembre 2019 serait insuffisante et ne constituerait pas l'obtention du financement prévu au compromis, et ont finalement qualifié la position de la banque de refus de financement. Dans la mesure où le dirigeant de SOCIETE1.), à savoir PERSONNE1.), était informé en temps réel des démarches effectuées et de leur échec, le tribunal a considéré que la preuve du refus aurait été rapportée à SOCIETE1.) dans le délai prorogé. La condition suspensive n'ayant pas été réalisée, le compromis serait à déclarer nul et non avenue, ce qui entraînerait le rejet de la demande de SOCIETE1.) fondée sur la clause pénale de 10 %, ainsi que de toute demande fondée sur la responsabilité contractuelle. La demande accessoire relative aux honoraires de notaire a également été rejetée.

Dans la mesure où le compromis de vente serait privé de tout effet, les demandes indemnitaires formulées par SOCIETE2.) tant au titre de la responsabilité contractuelle, sur le fondement des articles 1142 et 1147 du Code civil, que de la clause pénale ne pourraient prospérer en l'absence de contrat valable.

Le tribunal a précisé par ailleurs qu'il n'y aurait pas lieu de requalifier la demande sur le terrain de la responsabilité délictuelle, aucune faute extracontractuelle n'étant invoquée par SOCIETE2.).

Les juges de première instance ont encore rejeté la demande basée sur l'article 6-1 du Code civil au motif qu'il ne serait pas établi que SOCIETE1.) a agi avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi.

Concernant la demande de SOCIETE2.) en restitution de la somme de 3.800.000.- euros, correspondant à un acompte versé à SOCIETE1.) via SOCIETE10.) sur base d'un contrat de prêt du 17 mai 2019, le tribunal a relevé qu'une procédure distincte serait actuellement pendante devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, relative à une saisie-arrêt diligentée par SOCIETE10.) et portant notamment sur les montants issus de ce même contrat de prêt, dont la somme de 3.800.000.- euros.

Considérant que l'issue de cette instance est de nature à influencer sur la solution de la demande en restitution dans la présente affaire, le tribunal a décidé, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de surseoir à statuer sur ce chef. Il a réservé en conséquence l'ensemble des autres demandes et moyens des parties.

De ce jugement, lequel n'a, selon les informations de la Cour, pas fait l'objet d'une signification, appel a été interjeté par SOCIETE1.) par exploit d'huissier du 14 décembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 mai 2025 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 7 janvier 2026. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les avocats ont été informés de la date du prononcé.

## **Discussion**

A l'appui de son appel, **SOCIETE1.)** conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner l'intimée au paiement des montants de 1.185.000.- euros et de 242,18 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 9 avril 2021, jusqu'à solde. Elle sollicite encore par réformation du jugement de première instance l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros pour la première instance et une telle indemnité du même montant pour l'instance d'appel et conclut à la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens et faire droit à ses moyens développés en première instance, l'appelante, en se basant sur les termes du compromis de vente conclu

en date du 19 septembre 2019 avec l'intimée, et plus particulièrement sur les articles 3, 8.1, 8.2 et 5.2, soutient que les stipulations du compromis, et en particulier la clause pénale, auraient une pleine valeur obligatoire et ne sauraient être qualifiées de simples « clauses de style ».

Elle fait valoir que les clauses litigieuses seraient claires, précises et dépourvues d'ambiguïté, de sorte qu'elles ne donneraient lieu à aucune interprétation au sens de l'article 1156 du Code civil, le juge ne pouvant en modifier la portée.

Elle relève en outre que le compromis aurait été librement signé entre deux entités distinctes et professionnelles, parfaitement conscientes de la portée des stipulations, lesquelles figureraient d'ailleurs déjà dans des compromis successifs, ce qui confirmerait l'importance accordée à l'écrit et aux mécanismes de la condition suspensive et de la pénalité. Elle invoque également l'article 10.2 du compromis, actant que ses termes auraient été spécialement négociés et approuvés pour former la loi des parties.

Enfin, l'appelante soutient encore que SOCIETE2.) ne saurait faire état d'éléments extérieurs au compromis de vente, inopposables au vendeur, pour justifier le non-respect de celui-ci par ses soins. Elle ajoute qu'aucune renonciation de SOCIETE1.) à se prévaloir des délais et clauses du compromis ne pourrait être présumée.

Les échanges fournis démontreraient un accord de financement : un courriel du 20 décembre 2019 aurait annoncé une réponse favorable de la SOCIETE7.), l'offre du 23 décembre 2019 aurait été signée par l'intimée, et les crédits correspondants auraient été ultérieurement contractés le 4 août 2020, ce qui confirmerait le caractère satisfaisant du financement et exclurait tout refus.

Le tribunal aurait été induit en erreur par les allégations de mauvaise foi de l'intimée, laquelle aurait prétendu à tort que le financement était insuffisant, alors même qu'elle aurait ultérieurement signé les contrats de crédit et fourni les garanties requises, confirmant ainsi que le financement était suffisant et satisfaisant. Enfin, l'appelante affirme que les échanges postérieurs invoqués par l'intimée ne concernaient pas une négociation d'un financement complémentaire, mais uniquement la mise en place du crédit déjà accordé ou le financement du projet global, de sorte qu'aucun refus de financement n'aurait été valablement démontré.

SOCIETE2.) ne rapporterait pas la preuve d'avoir sollicité un financement complémentaire auprès de la SOCIETE7.) après le 23 décembre 2019. En outre, elle n'aurait jamais informé SOCIETE1.) d'un quelconque refus de financement de la SOCIETE7.) qui viendrait remettre en cause l'acquisition des terrains, objets du compromis.

Dès lors, la condition suspensive devrait être tenue pour réalisée et le compromis ne pourrait être déclaré nul et non avenu. L'appelante sollicite en conséquence la réformation du jugement en ce sens.

Elle fait valoir que le délai de dix semaines aurait pu être prorogé conformément au compromis au cas où le financement après d'un établissement bancaire pour le montant total du prix de vente des seuls terrains objets du compromis de vente aurait encore été en cours au moment de l'expiration du délai de dix semaines, et non pas pour l'obtention d'un financement autre que celui prévu au compromis.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) fait valoir que l'offre de la SOCIETE7.) du 23 décembre 2019 porterait en réalité sur un financement global incluant d'autres parcelles, de sorte que l'intimée aurait ainsi empêché la réalisation de la condition en ne déposant pas une demande conforme. En application de l'article 1178 du Code civil la condition serait dès lors réputée accomplie.

En l'absence de demande de financement correspondant au montant et à l'objet contractuels, l'intimée ne saurait donc invoquer un refus au sens du compromis.

L'appelante souligne dans ce contexte que la demande de prêt aurait été formalisée par PERSONNE2.), gérant de l'intimée. Il aurait validé le montant du financement bancaire à obtenir et aurait ainsi volontairement renoncé à réclamer un financement bancaire du prix fixé au compromis de vente. L'offre de crédit aurait ensuite été validée par PERSONNE2.).

A titre plus subsidiaire, l'appelante soutient que l'intimée aurait renoncé à se prévaloir de la condition suspensive, puisqu'elle aurait confirmé à plusieurs reprises disposer d'un financement satisfaisant, aurait poursuivi l'opération et signé les contrats de prêt, ne contestant pas l'obligation de réaliser la vente au motif d'une absence de financement. Elle en déduit que l'intimée ne peut plus invoquer la non-réalisation de la condition pour se délier du compromis.

L'appelante soutient que la sommation de passer acte du 14 janvier 2021 n'aurait nullement été prématurée, dès lors que la condition suspensive de financement aurait été réalisée et que la vente aurait été parfaite depuis le 20 décembre 2019, sinon le 23 décembre 2019.

Elle ajoute que les difficultés invoquées par l'intimée sont inopposables au vendeur, aucune condition relative aux Tranches 2 et 3 n'ayant été insérée au compromis : le seul fait libératoire possible était la production, dans le délai utile, d'un refus bancaire conforme au financement stipulé, ce qui n'aurait jamais été fait.

**SOCIETE2.),** après s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel, conclut à la nullité de l'acte d'appel et à son irrecevabilité eu égard à l'insuffisance de sa motivation qui équivaldrait à une absence de motivation, sanctionnée par les articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle fait valoir que l'acte d'appel adverse se limiterait exclusivement au grief selon lequel SOCIETE2.) n'aurait pas sollicité un financement bancaire de 11.850.000.- euros correspondant au prix stipulé au compromis pour la Tranche 1.

Elle soutient que cet argument serait dépourvu de sens et de consistance, dès lors, d'une part, que les montants précis du financement demandé à la SOCIETE7.) auraient été fixés par le dirigeant même de SOCIETE1.), PERSONNE1.), et, d'autre part, que la SOCIETE7.) n'ayant proposé qu'un financement partiel de 8.900.000.- euros sur une demande de 9.681.700.- euros portant sur trois tranches, il serait illogique de prétendre qu'elle aurait accordé un montant supérieur sur une demande de 11.850.000.- euros portant sur une seule tranche.

L'intimée en conclut que l'acte d'appel ne contiendrait aucune autre motivation et devrait, partant, être déclaré irrecevable.

Quant au fond, elle conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce que les demandes de SOCIETE1.) ont été déclarées non fondées et conteste vigoureusement la version des faits adverse en exposant le contexte des relations entre les protagonistes, afin d'éclairer la Cour sur les conflits d'intérêts, l'imbrication des rôles et la stratégie alléguée d'éviction.

Elle soutient, d'une part, que PERSONNE1.) cumulait des intérêts déterminants au sein de SOCIETE1.) SA, dont il était administrateur-délégué et bénéficiaire effectif et au sein du « Groupe SOCIETE5.) », fondé avec PERSONNE2.), destiné à développer des opérations de promotion immobilière via SOCIETE6.) SCA et ses filiales, notamment SOCIETE4.) V.

Elle fait valoir que, malgré une participation minime au capital de SOCIETE6.) SCA via ses holdings, PERSONNE1.) devait tirer profit des projets au travers de ses sociétés techniques, avec une répartition de la valeur ajoutée convenue entre investisseurs et associés, modifiée ensuite à son avantage par une convention de rétrocession. Il en résulterait que PERSONNE1.) était fortement intéressé tant aux résultats de SOCIETE1.) qu'à ceux de SOCIETE4.) V.

SOCIETE2.) rappelle ensuite être une des filiales du Groupe SOCIETE5.) et avoir eu pour objet de développer un vaste projet immobilier à ADRESSE3.) consistant initialement dans la construction et la vente de dix maisons bi-familiales pour un prix de cession de 29.800.000.- euros.

La société SOCIETE6.) SCA détiendrait 51% des parts sociales de SOCIETE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE11.) SARL en détiendrait 49%.

PERSONNE3.), via sa société SOCIETE11.), serait l'investisseur privé aux côtés de SOCIETE6.) SCA dans le cadre de ce projet immobilier.

Le projet aurait été structuré en trois tranches d'acquisition foncière interdépendantes (Tranche 1 avec SOCIETE1.), Tranches 2 et 3 auprès d'autres vendeurs), les compromis ayant tous été rédigés par PERSONNE1.) ou son proche collaborateur.

Ce dernier aurait donc, à la fois, été vendeur du terrain principal de la Tranche 1 via SOCIETE1.) et il aurait négocié d'un autre côté le financement de SOCIETE2.) qui devait acheter le terrain en question, ceci alors qu'il aurait été

associé au sein de la société SOCIETE6.) SCA et pleinement intéressé aux résultats du Groupe SOCIETE5.), et donc de SOCIETE4.) V.

Elle rappelle l'intervention de PERSONNE3.), ayant apporté 3.800.000.- euros versés comme acompte pour le compte de SOCIETE4.) V et 400.000.- euros destinés à constituer l'apport en fonds propres de la société dans le cadre du financement bancaire et dont le remboursement serait actuellement réclamé dans le cadre d'une procédure de saisie-arrêt pendante devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Sur le financement, elle affirme que PERSONNE1.) aurait initié et instruit, ensemble avec PERSONNE2.), la demande auprès de la SOCIETE7.), laquelle aurait émis le 23 décembre 2019 une offre partielle et conditionnée de 8.900.000.- euros, augmentée de 500.000.- euros en cas d'obtention des autorisations de bâtir, subordonnée à une hypothèque sur l'ensemble des parcelles des trois tranches et, en pratique, à la finalisation de toutes les acquisitions. Elle en déduit que toute sommation de ne passer acte que sur la Tranche 1 aurait été prématurée et abusive.

Comme en première instance SOCIETE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de SOCIETE1.) en ce qu'elle est basée sur l'article 1184 du Code civil dans la mesure où la résolution du compromis de vente litigieux ne serait pas réclamée.

L'intimée souligne ensuite qu'il convient de distinguer, dans le cadre du litige, un compromis signé entre les parties portant sur la Tranche 1 et deux compromis conclus avec des tiers portant sur les Tranches 2 et 3.

S'agissant du compromis entre parties, elle fait valoir que les signataires, étroitement associés au sein du Groupe SOCIETE5.), n'auraient pas contracté comme des parties étrangères, mais dans le cadre d'un projet immobilier commun, impliquant une confiance réciproque et un conflit d'intérêts structurel de PERSONNE1.). En application de l'article 1156 du Code civil, la Cour devrait rechercher la commune intention des parties, laquelle n'aurait pas été de se contraindre par des stipulations rigoureuses, mais de formaliser une opération interne au groupe.

L'intimée expose que les compromis auraient été rédigés unilatéralement par PERSONNE1.) ou par son associé, selon des modèles standard, sans négociation, principalement pour des besoins administratifs, notamment afin de constituer des pièces de dossier à présenter aux banques pour le financement.

Elle souligne qu'en pratique, plusieurs versions auraient régulièrement été établies selon les nécessités, comme en témoigne la signature de trois compromis successifs concernant la Tranche 1, sans que la clause pénale n'ait jamais été envisagée comme susceptible d'application.

SOCIETE2.) souligne encore que la Tranche 1 du projet immobilier a fait l'objet de trois compromis de vente successifs, à savoir en date des 30 avril 2019 qui n'aurait jamais été réellement annulé, 30 juillet 2019 et 19 septembre 2019. Le

compromis de vente du 19 septembre 2019 aurait annulé et remplacé celui du 30 juillet 2019 et ce sans qu'une quelconque importance n'aurait été accordée aux clauses de ces compromis.

Dès lors, l'intimée soutient que le compromis litigieux, et en particulier la clause pénale, ne constitueraient qu'une clause de style, dépourvue de portée réelle et ne traduisant pas la volonté commune des parties. Elle conclut en conséquence à la nullité, sinon à l'inopposabilité ou inapplicabilité de la clause pénale, et sollicite le rejet des prétentions adverses comme irrecevables sinon non fondées.

L'intimée soutient que SOCIETE1.) serait mal fondée à invoquer un non-respect de délais ou une prétendue obtention de prêt pour fonder sa demande indemnitaire, dénonçant un conflit d'intérêts et une démarche incohérente consistant, pour le vendeur, en la personne de PERSONNE1.), à gérer la demande de prêt de l'acheteur puis à l'assigner sur ce fondement.

L'intimée soutient encore que les compromis des Tranches 2 et 3, conclus avec des tiers, auraient porté sur des parcelles indispensables au projet « ENSEIGNE1.) » et auraient été étroitement liés à la Tranche 1. La condition suspensive de la Tranche 3 aurait été subordonnée à l'acquisition par SOCIETE2.) de la Tranche 1.

Elle fait valoir que ces compromis auraient été rédigés et pilotés exclusivement par PERSONNE1.), seul en contact avec les vendeurs, lequel aurait ensuite provoqué une impasse contractuelle rendant impossible la signature des actes.

Dès lors, l'intimée impute à PERSONNE1.) l'échec des Tranches 2 et 3, estimant qu'il a agi de manière déloyale et détourné le projet à son profit, de sorte que SOCIETE1.) ne saurait utilement reprocher à SOCIETE2.) l'inexécution de l'opération.

A titre subsidiaire, l'intimée soutient que la sommation de passer acte adressée par SOCIETE1.) le 14 janvier 2021 pour signature au 28 janvier 2021 aurait été manifestement prématurée, et qu'elle aurait été contestée suivant courrier recommandé du 27 janvier 2021, resté sans effet, le notaire ayant néanmoins dressé un procès-verbal de non-comparution.

Elle fait valoir qu'à cette date, le financement bancaire aurait été insuffisant, la SOCIETE7.) n'ayant consenti qu'une offre partielle après plusieurs refus, et surtout sous la condition de la constitution d'hypothèques de premier rang sur l'ensemble des parcelles des Tranches 1, 2 et 3, de sorte que la vente de la seule Tranche 1 n'aurait pas pu être régularisée isolément. Les autres banques sollicitées auraient refusé le financement.

Elle en conclut que SOCIETE1.), dont le dirigeant PERSONNE1.) aurait eu la maîtrise du dossier, ne pouvait légitimement exiger la signature de l'acte, de sorte que la sommation et l'action subséquente procèderaient d'une démarche abusive et de mauvaise foi, devant conduire au rejet des prétentions adverses comme irrecevables ou non fondées.

A titre plus subsidiaire, pour le cas où la Cour ne devait pas juger que la sommation de passer acte et l'assignation était prématurée, l'intimée soutient que les trois compromis relatifs au projet « ENSEIGNE1.) » étaient conclus sous la condition suspensive d'obtention d'un financement bancaire, laquelle n'a pas été réalisée.

Elle fait valoir que PERSONNE1.), à la fois dirigeant de SOCIETE1.) et associé impliqué dans SOCIETE2.), aurait également initié et préparé la demande de crédit, de sorte que l'appelante serait mal fondée à reprocher à l'intimée de ne pas avoir sollicité un prêt conforme au compromis, ce qui revient à invoquer sa propre turpitude.

Dès lors, l'intimée soutient qu'un crédit partiel équivaldrait à une défaillance de la condition suspensive, entraînant la nullité sinon la caducité du compromis litigieux et justifiant la confirmation du jugement entrepris.

A titre encore plus subsidiaire, si la clause devait néanmoins être maintenue, SOCIETE2.) sollicite sa réduction judiciaire sur le fondement de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil, dès lors que la pénalité serait manifestement excessive au regard des circonstances, du conflit d'intérêts et de la responsabilité de PERSONNE1.) dans l'échec du projet, ainsi que de l'absence de préjudice réel allégué par SOCIETE1.).

SOCIETE2.) interjette cependant appel incident contre le jugement entrepris en ce que le tribunal a déclaré non fondée les demandes reconventionnelles.

Elle soutient que le projet « ENSEIGNE1.) » n'a fait l'objet d'aucune diligence réelle pendant de nombreux mois, l'absence d'avancement étant principalement imputable à PERSONNE1.), dirigeant de SOCIETE1.), pourtant directement impliqué dans SOCIETE2.) et ayant mené les demandes de financement.

L'intimée affirme surtout que cette inertie s'inscrit dans une stratégie préméditée d'éviction d'PERSONNE2.) et de prise de contrôle du groupe.

Selon elle, la sommation de passer acte du 14 janvier 2021 aurait été utilisée de manière déloyale pour faire échouer le projet, évincer SOCIETE2.), puis permettre à SOCIETE1.) de reprendre l'opération à son profit, ce qui se confirmerait par l'acquisition directe par SOCIETE1.), le 11 février 2021, de parcelles relevant de la Tranche 3.

L'intimée sollicite ainsi la résiliation du compromis aux torts exclusifs de SOCIETE1.), sur le fondement de l'article 1134 du Code civil.

Elle réclame l'indemnisation de son préjudice, qu'elle chiffre à 5.619.918.- euros, outre les intérêts légaux, correspondant au manque à gagner né de l'abandon complet du projet immobilier.

Elle soutient que ce montant serait non contestable, dès lors qu'il résulterait des propres évaluations du dirigeant de SOCIETE1.), dans les documents préparatoires à la demande de financement, où la rentabilité de l'opération était

estimée à 24,2 %, soit précisément 5.619.918.- euros. Elle précise enfin que ce préjudice serait réel et actuel, et offre, à titre subsidiaire, d'en faire établir le quantum par expertise.

Subsidiairement, elle fonde sa demande indemnitaire sur la responsabilité contractuelle, sinon sur la responsabilité délictuelle, indépendamment du sort du compromis, en faisant valoir que les fautes imputables à SOCIETE1.) et à son dirigeant auraient entraîné un appauvrissement injustifié de SOCIETE2.) et la perte d'un bénéfice certain ou à tout le moins hautement vraisemblable, au sens de l'article 1149 du Code civil.

A titre encore plus subsidiaire, SOCIETE2.) réclame l'application de la clause pénale prévue au compromis, soit 10 % du prix donc 1.185.000.- euros, tout en reconnaissant que cette demande deviendrait sans objet si le compromis était annulé. Elle sollicite en conséquence la réformation du jugement sur ces points.

L'intimée rappelle qu'elle a versé à SOCIETE1.), via SOCIETE11.), un acompte contractuel de 3.800.000.- euros au titre du prix de la Tranche 1. Elle soutient que, quelle que soit l'issue du litige, cet acompte devrait être restitué, dès lors que l'exécution du projet « ENSEIGNE1.) » est devenue définitivement impossible, en raison des agissements de SOCIETE1.), et qu'en particulier la nullité du compromis impliquerait nécessairement la restitution de l'acompte versé, outre intérêts légaux.

Elle critique enfin le sursis à statuer prononcé en première instance, fondé sur une procédure distincte pendante devant le tribunal d'arrondissement, en faisant valoir que ce contentieux n'empêche pas la Cour d'appel d'ordonner immédiatement le remboursement par SOCIETE1.) à SOCIETE2.) de la somme litigieuse.

Finalement SOCIETE2.) réclame encore une indemnité de 100.000.- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil, le montant de 50.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, ainsi qu'une indemnité de procédure de 8.500.- euros pour la première instance et de 10.000.- euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE1.) conclut au rejet du moyen du libellé obscur soulevé et soutient que l'acte d'appel respecte les exigences des articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile, puisqu'il précise clairement son objet et ses moyens, à savoir la contestation de l'analyse du premier juge sur la réalisation de la condition suspensive du compromis. D'ailleurs, l'intimée aurait parfaitement compris l'argumentation de l'appelante, ce qui exclurait toute ambiguïté. En tout état de cause, une éventuelle irrégularité formelle ne pourrait entraîner la nullité sans preuve d'un grief, conformément à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, preuve que l'intimée ne rapporterait pas.

Elle conteste les griefs personnels articulés contre PERSONNE1.) et ajoute que les développements adverses sur un prétendu détournement du projet de ADRESSE3.) sont en contradiction avec la thèse de la nullité/caducité du compromis, alors qu'en ne réalisant pas la vente, l'intimée se serait elle-même

privée du projet, tandis que la reprise ultérieure des Tranches 2 et 3 résulterait de la caducité de ses propres compromis.

En tout état de cause, la concluante affirme que ces querelles extra-contractuelles seraient étrangères au présent litige, lequel se limiterait à la question de la réalisation de la condition suspensive et, partant, à l'obligation de passer acte et aux conséquences de la défaillance de l'intimée. Toute contestation relative à un éventuel « détournement » relèverait, au mieux, d'une action distincte en responsabilité, sans pouvoir justifier l'inexécution des obligations nées du compromis.

L'appelante réplique encore que la sommation de passer acte du 14 janvier 2021 n'aurait pas été prématurée, la condition suspensive de financement prévue au compromis ayant été réalisée au 20 décembre 2019, rendant la vente parfaite.

Elle fait valoir que les arguments de l'intimée tirés du financement global du projet immobilier seraient inopposables et juridiquement non pertinents, aucune condition relative aux Tranches 2 et 3 n'ayant été insérée au compromis, seul un refus bancaire valable et produit dans le délai contractuel pouvait libérer l'intimée.

SOCIETE1.) conclut au rejet intégral des demandes reconventionnelles de l'intimée.

Elle conteste d'abord l'allégation selon laquelle PERSONNE1.) serait responsable de la non-réalisation du compromis portant sur la Tranche 1, l'intimée prétendant que l'acquisition de la Tranche 3 par SOCIETE1.) aurait empêché le déblocage du financement SOCIETE7.). L'appelante relève que cette acquisition est intervenue postérieurement à la sommation de passer acte et à la non-comparution de l'intimée, de sorte qu'elle ne peut expliquer l'échec du compromis.

L'appelante soutient ensuite que l'intimée ne saurait utilement invoquer un manquement à une prétendue obligation de loyauté sur le fondement de l'article 1134 du Code civil, dès lors que, si le compromis devait être déclaré nul, aucune responsabilité contractuelle ne pourrait être recherchée, et que, s'il devait être déclaré parfait, l'intimée reste en défaut d'identifier la moindre obligation contractuelle à laquelle SOCIETE1.) aurait manqué.

Sur le préjudice, l'appelante conteste le montant réclamé et fait valoir que l'intimée ne peut réclamer une indemnisation pour une prétendue perte de gain alors qu'elle allègerait elle-même que le financement de la SOCIETE7.) était insuffisant et que les solutions de financement du projet n'étaient pas arrêtées, ce qui constitue un aveu de son impossibilité de mener le projet à terme, indépendamment de tout comportement reproché à SOCIETE1.).

S'agissant enfin de la résiliation judiciaire, l'appelante soutient qu'il s'agit d'une demande nouvelle en appel, partant irrecevable, et qu'en tout état de cause l'intimée n'indiquerait pas de faute précise susceptible de justifier une résiliation à ses torts.

Quant à la demande tendant à la restitution des 3.800.000.- euros, l'appelante conclut à l'irrecevabilité de l'appel incident, les juges de première instance ayant sursis à statuer, et souligne subsidiairement qu'une libération est juridiquement impossible en raison d'une saisie-arrêt pendante, de sorte qu'il conviendrait de maintenir le sursis.

Finalement, SOCIETE1.) conclut au rejet des demandes adverses fondées sur l'article 6-1 du Code civil et en paiement des frais et honoraires d'avocat et en indemnité de procédure.

### **Appréciation de la Cour**

*- Recevabilité de l'appel principal et de l'appel incident*

SOCIETE2.) se rapporte à prudence quant à la recevabilité de l'acte d'appel du 14 décembre 2022 en la pure forme et quant aux délais.

L'intimée soulève ensuite la nullité de l'acte d'appel pour défaut de motivation, sanctionné par les articles 154 et 585 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 584 du Nouveau Code de procédure civile disposant que l'acte se fait par assignation dans les formes et délais de la loi sous peine de nullité, est suivi de l'article 585 prévoyant trois mentions obligatoires que doit contenir l'acte d'appel outre celles prévues par les articles 153 et 154 du Nouveau Code de procédure civile. Ces articles prescrivent les mentions obligatoires des exploits d'huissier sous peine de nullité, sans exiger une forme matérielle particulière selon laquelle les actes en question sont à rédiger. L'article 586 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ses prétentions est fondée.

En l'occurrence, la partie intimée reproche à l'appelante de s'être focalisé sur le fait que l'intimée n'aurait pas demandé un financement bancaire conformément au prix du terrain visé. Cet argument serait dénué de tout sens et de toute consistance.

La Cour rappelle que l'absence de motivation de l'acte d'appel constitue un vice de forme et la nullité de l'acte d'appel peut seulement être prononcée si les conditions prévues à l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile sont remplies (Cass n° 3/01 du 11 janvier 2001 et n°50/01 du 25 octobre 2001).

L'acte d'appel comprend un exposé exhaustif des faits et SOCIETE1.) explique en quoi le jugement de première instance lui fait grief.

Au dispositif de l'acte d'appel, il est demandé de réformer le jugement entrepris et de condamner l'intimée au paiement du montant de 1.185.000.- euros, ainsi qu'au montant de 242,18 euros, avec les intérêts au taux légal.

La Cour considère que le libellé de l'acte d'appel est suffisamment explicite pour permettre à l'intimée d'en comprendre la portée et de préparer utilement sa défense.

SOCIETE2.) ne prouve et, en outre, n'allègue même pas de grief de sorte que le moyen de nullité de l'acte d'appel n'est partant pas fondé et l'appel est à déclarer recevable.

Tout comme en première instance, SOCIETE2.) soulève encore l'irrecevabilité de la demande de SOCIETE1.) en ce qu'elle est basée sur l'article 1184 du Code civil, alors que la résolution du compromis de vente litigieux ne serait pas réclamée dans l'assignation.

SOCIETE1.) conclut au rejet de ce moyen et à la confirmation du jugement de première instance sur ce point.

C'est pour de justes motifs, que la Cour adopte, que le tribunal a retenu que l'article 1184 du Code civil ne subordonne pas la demande en obtention de dommages et intérêts pour inexécution contractuelle fautive à la résolution préalable du contrat, mais confère au créancier de l'obligation non exécutée, le droit d'opter entre la résolution du contrat et l'exécution forcée de l'obligation contractuelle litigieuse.

En demandant l'application de la clause pénale prévue au compromis, SOCIETE1.) ne fait que solliciter l'exécution d'une obligation contractuelle et sa demande est donc recevable.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé est dès lors à rejeter et le jugement de première instance à confirmer quant à ce point.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

L'appelante soulève l'irrecevabilité de l'appel incident en ce qu'il tend à la « résiliation judiciaire » du compromis de vente pour constituer une demande nouvelle qu'elle n'avait pas formulée en première instance.

La Cour constate que bien que SOCIETE2.) conclut dans son corps de conclusions à la résiliation du compromis de vente, elle demande dans la motivation la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs de l'appelante.

La question de la résolution judiciaire étant dans le débat depuis la première instance, il ne s'agit, en l'espèce, pas d'une demande nouvelle de l'intimée mais tout au plus d'un moyen nouveau.

Comme la recevabilité de l'appel incident n'est pas autrement contestée et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, celui-ci est également recevable.

- *Au fond*

En ce qui concerne le fond, les juges de première instance ont fait une exacte relation des faits à la base du litige à laquelle la Cour se réfère et qui se résume comme suit :

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont signé un compromis de vente en date du 19 septembre 2019 visant l'acquisition par SOCIETE2.) de deux parcelles sur le territoire de la commune de ADRESSE3.), cadastralement référencées :

- Section A de ADRESSE3.), numérosNUMERO5.)/5299 d'une contenance totale de 25 ares et 10 centiares,
- Section A de ADRESSE3.), numérosNUMERO6.)/7342 d'une contenance totale de 12 ares et 22 centiares,

pour le prix de 11.850.000.- euros.

PERSONNE1.), gérant de SOCIETE1.), a signé pour compte de l'appelante et PERSONNE2.), en sa qualité de gérant de SOCIETE2.), a signé pour le compte de l'intimée.

Aux termes de l'article 6 du compromis de vente ce prix est payable pour 3.800.000.- euros par voie d'acompte direct, 7.472.900.- euros par voie d'acompte à la date de l'acte de vente et pour le solde de 577.100.- euros à l'obtention des autorisations de bâtir.

Ce compromis comporte la clause suspensive suivante à l'article 8.1 :  
*« L'obtention par l'Acquéreur d'un financement bancaire du montant du Prix du Terrain. A défaut pour l'Acquéreur d'avoir fourni la preuve d'un refus d'un tel financement par un établissement bancaire endéans le délai sous-mentionné à la clause 8.2., ce financement sera réputé avoir été consenti et la clause suspensive réalisée ».*

Ledit compromis de vente comporte encore la clause suivante à l'article 8.2 intitulé SOCIETE12.): *« Les Conditions Suspensives stipulées à la présente clause devront se réaliser avant l'expiration d'un délai maximum de 10 (dix) semaines à compter de la date de signature du présent Compromis. Il est convenu que le délai sera automatiquement prorogé si le dossier est en cours d'instruction auprès d'un organisme bancaire. (ci-après le « **Délai** »).*

*Si les Conditions Suspensives stipulées au présent n'étaient pas réalisées avant l'expiration du Délai, sauf la faculté prévue à l'alinéa qui suit, le présent Compromis deviendra automatiquement nul et de nul effet et le Vendeur ne pourra réclamer à l'Acquéreur une quelconque indemnité ou ne pourra invoquer un quelconque recours.*

*Néanmoins, par courrier recommandé avec accusé de réception, adressé au Vendeur 8 (huit) jours avant l'expiration du Délai, l'Acquéreur pourra, de façon*

*discrétionnaire, proroger à deux reprises le Délai à chaque fois pour une nouvelle période de 3 (trois) semaines.*

*Il est précisé que cette faculté de prorogation est consentie dans l'intérêt exclusif de l'Acquéreur. »*

L'article 5.2 prévoit la sanction en cas d'inexécution du compromis, à savoir le paiement d'une pénalité d'un montant équivalant à 10 % du prix de vente, par la partie défaillante à l'autre partie.

La Cour relève d'abord, à l'instar du tribunal, que sur base de l'article 8.2 du compromis de vente, l'intimée s'était engagée à présenter à la venderesse au plus tard dans un délai de dix semaines l'accord ou le refus bancaire concernant le prêt sollicité.

Le but de cette clause est, d'une part, d'éviter, dans l'intérêt de l'acquéreuse, que celle-ci soit liée par un contrat de vente alors qu'elle n'obtiendrait pas de prêt pour l'acquisition de l'immeuble et, d'autre part, dans l'intérêt de la venderesse, d'être fixée dans un délai relativement bref, sur la finalisation de l'acte de vente.

La Cour constate encore que les parties ont convenu que ce délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si le dossier est en cours d'instruction auprès d'un organisme bancaire.

Il n'est pas contesté que ce compromis de vente litigieux est conclu dans le contexte d'un projet immobilier d'envergure pour lequel l'acquisition des terrains nécessaires devait se réaliser moyennant l'achat successif de plusieurs parcelles contigües divisées en trois tranches, dont la première tranche concerne les parcelles visées par le compromis de vente du 19 septembre 2019 signé entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.) V.

Tandis que l'intimée soutient que les clauses du compromis de vente seraient de simples clauses de style sans que l'une des parties n'y aurait accordé une valeur contraignante ou aurait eu l'intention de mettre en jeu la clause pénale, SOCIETE1.) rappelle que les clauses sont claires et précises, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à interprétation.

En effet, la Cour rappelle qu'il n'y a pas de place pour l'interprétation lorsque la convention est claire et précise.

Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage, ne permettent au juge de modifier les clauses claires et précises d'un contrat (Cass. civ., 15 nov. 1933 : Gaz. Pal. 1934, 1, p. 68. - Cass. civ., 2 déc. 1947 : Gaz. Pal. 1948, 1, p. 36. - Cass. 1ère civ., 16 janv. 1961 : Bull. civ. I, n° 34).

Le sens littéral non ambigu, sauf preuve d'une erreur à rapporter, s'impose de lui-même comme correspondant à la volonté des parties (Cour d'appel d'Amiens, 1ère ch. civile, 4 juillet 2023, n° 21/05803).

En l'espèce, les clauses sont claires et précises et ne laissent pas de place à interprétation. Aux termes de l'article 1.2 du compromis de vente chaque partie est considérée comme un professionnel avisé, de sorte que la Cour retient que les deux parties avaient pleinement conscience des engagements pris aux termes du compromis de vente.

Par conséquent, dans la mesure où le compromis a été librement signé et accepté entre parties, elles sont réputées avoir mesuré la portée de leurs engagements et sont dès lors tenues par les clauses qu'elles ont souscrites.

Il appartenait ainsi à SOCIETE2.) d'obtenir, dans un délai de dix semaines à compter du 19 septembre 2019, date de la signature du compromis de vente, un financement bancaire lui permettant l'acquisition des parcelles visées, sinon fournir dans ce même délai la preuve d'un refus d'un tel financement par un établissement bancaire.

Il convient encore de noter que le compromis de vente du 19 septembre 2019 ne fait aucune référence aux autres tranches du projet immobilier et que sa réalisation n'est subordonnée qu'à une seule condition, à savoir l'obtention du financement pour l'objet du compromis.

Au vu des pièces versées, et notamment du contrat de prêt conclu entre SOCIETE11.) SARL et SOCIETE2.) en date du 17 mai 2019, il convient de noter que SOCIETE11.) SARL accorde un prêt de 4.200.000.- euros à SOCIETE4.) V et que l'emprunteur donne l'instruction irrévocable au prêteur de verser directement, au nom de SOCIETE4.) V, le montant de 3.800.000.- euros sur le compte du notaire et au bénéfice de SOCIETE1.).

SOCIETE2.) soutient qu'il a évidemment été tenu compte de cet apport de l'investisseur dans le cadre de la demande de financement auprès de la SOCIETE7.).

La demande de financement bancaire a été formulée initialement pour un montant de 9.529.840.- euros, pour être porté à 9.681.700.- euros en date du 27 septembre 2019, soit dans le délai prévu au compromis de vente, délai qui a ainsi été tacitement prorogé jusqu'à la date de la réponse de la banque.

Les banques SOCIETE13.) et SOCIETE14.) ont refusé le crédit sollicité par SOCIETE2.). Cette dernière reste cependant en défaut d'établir pour quel montant le financement avait été demandé. Le refus de la banque SOCIETE13.) fait mention du projet ENSEIGNE1.) et la banque SOCIETE14.) refuse au regard de « l'envergure du projet trop importante ».

En date du 23 décembre 2019, la banque SOCIETE7.) a adressé à SOCIETE2.) une offre de crédit pour trois montants, à savoir 3.700.000.- euros, 5.200.000.- euros et 1.000.000.- euros, tout en précisant que les montants de 3.700.000.- euros et 5.200.000.- euros seraient destinés à financer partiellement les parcelles suivantes :

- les deux parcelles de terrain, Section A de ADRESSE3.), numérosNUMERO5.)/5299 d'une contenance totale de 25 ares et 10 centiares, et Section A de ADRESSE3.), numérosNUMERO6.)/7342 d'une contenance totale de 12 ares et 22 centiares, appartenant à SOCIETE1.)

- une parcelle de terrain sis à ADRESSE3.) d'une contenance de +/- 3 ares

- une parcelle de terrain, Section A de ADRESSE3.), numérosNUMERO6.)/7341 d'une contenance de +/- 5,30 ares, appartenant à PERSONNE4.).

La Banque précise encore que le montant du crédit sera porté de 8.900.000.- euros à 9.400.000.- euros en cas d'obtention de l'autorisation de bâtir.

Cette offre de crédit a été acceptée par PERSONNE2.), gérant de SOCIETE4.) V, et les contrats de crédit relatifs aux montants de 3.700.000.- euros et de 5.200.000.- euros ont été signés par lui le 4 août 2020.

La Cour constate ainsi que, contrairement aux dires de SOCIETE2.), cet accord de financement, était suffisant et satisfaisant pour SOCIETE2.), faute de quoi elle n'aurait pas signé les contrats de crédit correspondant à l'offre de la SOCIETE7.) du

23 décembre 2019. A cet égard, il y a encore lieu de rappeler que SOCIETE2.) a bénéficié, en outre, d'un prêt de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE11.) d'un montant de 3.800.000.- euros pour le financement des parcelles objets du compromis litigieux.

Le financement satisfaisant a encore été confirmé par PERSONNE2.) dans un courriel envoyé en date du 20 décembre 2019 à l'investisseur SOCIETE15.), dans lequel il écrit « ...la SOCIETE7.) nous avait confirmé par téléphone ce jour donner suite favorable à notre demande de financement concernant SOCIETE2.) en vue de lui permettre de racheter le terrain à SOCIETE1.), comme prévu dans notre projet. Nous aurons les termes écrits courant de la semaine prochaine. »

Il y a lieu de rappeler que l'offre de crédit a en effet été émise par la SOCIETE7.) le 23 décembre 2019.

Il y a encore lieu d'ajouter qu'à aucun moment, SOCIETE2.) a informé la venderesse d'un quelconque refus de financement ou d'un financement jugé insuffisant. En outre, il n'est pas établi qu'elle ait mené par la suite des négociations en vue d'un financement complémentaire ou qu'une demande en ce sens ait été formulée auprès de la SOCIETE7.).

Le courrier du 7 juillet 2020 invoqué par SOCIETE2.) pour faire valoir que les négociations étaient toujours en cours à cette date et dès lors le délai prévu au compromis de vente prorogé, n'est pas de nature à prouver qu'une demande de financement soit en cours d'instruction auprès d'un organisme bancaire, tel que prescrit par le compromis pour que le délai de dix semaines puisse être prorogé.

En outre, tel que relevé à juste titre par l'appelante, l'intimée reste en défaut d'établir qu'une demande de financement pour le seul terrain objet du compromis a été introduite, de sorte que le délai pour la réalisation de la condition suspensive n'a pas pu être prorogé après l'acceptation de l'offre émise par la SOCIETE7.).

Finalement, la Cour retient qu'il ne saurait être reproché un comportement fautif à PERSONNE1.) dans le contexte de la demande de financement, alors qu'il est établi en cause que l'offre de crédit est signée par PERSONNE2.), gérant de SOCIETE4.) V. Même à supposer que la demande de crédit aurait été effectuée sur base des calculs réalisés par PERSONNE1.), gérant de SOCIETE1.), tel que le prétend l'intimée, il aurait appartenu à SOCIETE2.), par le biais de son gérant, de s'assurer que le financement réclamé correspond à ses besoins dans le cadre du projet envisagé.

Le fait que le déblocage des fonds par la SOCIETE7.) était encore conditionné au fait d'obtenir une garantie hypothécaire première en rang sur chacun des terrains des Tranches 1, 2 et 3 composant l'intégralité du projet, ne saurait être opposé à SOCIETE1.) alors que l'offre de crédit a été acceptée par SOCIETE2.).

Par réformation du jugement de première instance, la Cour considère par conséquent que la condition suspensive prévue au compromis de vente était réalisée et que la vente était parfaite à compter de l'offre de crédit validée par PERSONNE2.) le 23 décembre 2019.

SOCIETE2.) ne saurait dès lors reprocher à SOCIETE1.) de l'avoir sommée à passer acte en date du 14 janvier 2021.

N'ayant pas comparu pour passer acte, le notaire a rédigé un procès-verbal de non-comparution en date du 28 janvier 2021.

Conformément à l'article 5.2 du compromis de vente son inexécution donne lieu au paiement d'une pénalité d'un montant équivalent à 10 % du prix de vente par la partie défaillante à l'autre partie.

La Cour rappelle que la clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter des difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. Ceci a pour effet que la preuve d'un préjudice par celui qui réclame paiement de la clause pénale n'est pas requise.

SOCIETE2.) sollicite, en application de l'article 1152 du Code civil, que la pénalité soit ramenée à de plus justes proportions, alors qu'une pénalité de 10 % du prix de vente serait excessive, notamment eu égard au préjudice effectivement subi par la partie adverse, qui serait inexistant.

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 juge peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des

parties lorsqu'il est établi qu'à la date où il statue, la peine conventionnelle présente un caractère manifestement dérisoire ou excessif, objectivement apprécié, par comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue, c'est néanmoins à la partie qui sollicite l'augmentation ou la réduction de la clause pénale qu'il incombe de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision sollicitée.

La clause pénale n'est en l'occurrence pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans la convention.

Par ailleurs le montant de la clause pénale fixé à 10 % du prix de vente convenu entre parties correspond au taux normalement stipulé dans les compromis de vente.

Il n'y a par conséquent pas lieu de faire droit à la demande en réduction de la clause pénale formulée par SOCIETE2.).

SOCIETE2.) est dès lors condamnée à payer à SOCIETE1.) le montant conventionnellement retenu, à savoir le montant de 1.185.000.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant redû au titre de la clause pénale étant donné qu'en présence d'une fixation conventionnelle et forfaitaire du dommage, l'indemnisation allouée par le juge ne saurait aller au-delà.

SOCIETE1.) conclut encore à la condamnation de l'intimée au paiement du montant de 242,18 euros au titre du remboursement des frais et honoraires du notaire ayant dressé l'acte de non-comparution.

Dans la mesure où ces frais, justifiés par les pièces produites, résultent directement de la carence fautive de SOCIETE2.) et présentent, pour SOCIETE1.), le caractère d'un préjudice distinct de celui réparé par la clause pénale stipulée au compromis de vente, il convient en conséquence de faire droit à cette demande et de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) de ce chef le montant de 242,18 euros, avec les intérêts au taux légal à compter du 9 avril 2021, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La Cour note encore que dans la mesure où SOCIETE1.) a réclamé le paiement de la clause pénale et non pas de la pénalité de retard, elle considère la vente comme résolue de plein droit aux torts de SOCIETE2.), conformément à l'article 4 du compromis de vente.

En application des stipulations du compromis de vente, il y a dès lors encore lieu de constater la résolution de la vente aux torts de SOCIETE4.) V.

- *Quant à l'appel incident*

SOCIETE2.) interjette appel incident contre le jugement de première instance en ce que ses demandes reconventionnelles ont été rejetées.

Elle rappelle le contexte conflictuel des parties et reproche à PERSONNE1.) de ne plus avoir effectué aucune diligence à compter de l'été 2020 pour faire avancer le projet immobilier SOCIETE9.). La sommation de passer acte délivrée en janvier 2021 aurait été prématurée et déloyale, le financement demeurant insuffisant pour permettre la vente. Le but aurait été de faire échouer le projet afin d'en permettre la reprise par SOCIETE1.) à son profit exclusif, ce que confirmerait l'acquisition directe, peu après, de parcelles constitutives du projet.

Ces fautes, constitutives d'une violation caractérisée de l'obligation de loyauté et de la bonne foi contractuelle, seraient la cause exclusive de l'échec de l'opération et justifieraient la résiliation judiciaire du compromis aux torts exclusifs de la SOCIETE1.).

Le préjudice subi par SOCIETE2.) consisterait en un manque à gagner certain correspondant à la perte du bénéfice attendu de l'opération, évalué à 5.619.918.- euros. A titre subsidiaire, ce préjudice serait à déterminer par voie d'expertise.

Subsidiairement encore, la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, de SOCIETE1.) et de son dirigeant serait engagée, leurs fautes ayant directement causé l'appauvrissement injustifié de SOCIETE2.) et la perte d'un gain sérieusement escompté.

Enfin, l'annulation ou la résiliation du compromis emporterait nécessairement restitution de l'acompte de 3.800.000.- euros versé par SOCIETE2.), via SOCIETE16.) à SOCIETE1.). Cette restitution ne se heurterait à aucun obstacle procédural et ne justifierait aucun sursis à statuer.

Finalement, SOCIETE2.) conclut encore à la réformation du jugement de première instance ayant rejeté sa demande basée sur l'article 6-1 du Code civil et elle sollicite de ce chef un montant de 100.000.- euros. Elle réclame enfin un montant de 50.000.- euros du chef des frais et honoraires d'avocat déboursés.

- Quant à la demande en résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de SOCIETE1.) et la demande en indemnisation du manque à gagner

Cette demande est contestée par SOCIETE1.) qui réfute toute faute dans son chef ou dans celui de son gérant.

Au de la décision de la Cour quant à la réalisation de la clause suspensive insérée dans le compromis de vente et quant à la défaillance de SOCIETE2.) dans la conclusion de la vente, la demande en résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de SOCIETE1.) est à rejeter.

Aucune faute ni contractuelle, ni délictuelle, dans la réalisation d'un quelconque dommage subi par SOCIETE2.) dans le cadre de la vente visée par le compromis de vente conclu entre parties, ou indépendamment de ce compromis litigieux,

n'ayant été retenue à l'encontre de SOCIETE1.), cette demande en indemnisation est également à rejeter.

- Quant à la demande en restitution du montant de 3.800.000.- euros

SOCIETE2.) explique avoir versé à SOCIETE1.) un acompte de 3.800.000.- euros à valoir sur le prix de vente des parcelles constituant la Tranche 1 du projet « ENSEIGNE1.) » et que l'exécution du compromis étant devenue définitivement impossible du fait des agissements imputables à l'appelante et à son dirigeant, l'anéantissement du contrat emporterait nécessairement restitution de l'acompte versé.

L'existence d'une instance distincte opposant SOCIETE2.) à un tiers ne ferait pas obstacle à cette restitution et ne justifiait pas un sursis à statuer, de sorte qu'il y aurait dès lors lieu de condamner SOCIETE1.) à restituer à SOCIETE2.) cette somme, outre les intérêts légaux.

SOCIETE1.) s'oppose à cette demande et conclut à la confirmation du jugement de première instance ayant sursis à statuer, dès lors qu'une procédure de saisie-arrêt, assortie d'une assignation en validité introduite par la société SOCIETE10.), serait pendante devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Au regard de l'effet dévolutif de l'appel, la Cour ne pourrait être saisie que des points effectivement tranchés par les premiers juges, à l'exclusion de ceux ayant fait l'objet d'un sursis à statuer, lequel constituerait une mesure d'instruction au sens de l'article 579, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile, conformément à un arrêt de la Cour de Cassation du 27 novembre 2014.

L'appel incident formé sur ce point serait dès lors irrecevable, le jugement entrepris n'ayant pas statué sur le fond de la demande en restitution.

En tout état de cause, la saisie-arrêt pratiquée par la société SOCIETE10.) entre les mains de SOCIETE1.) fait obstacle à toute libération des fonds litigieux avant l'issue de la procédure en validation. Ordonner une restitution immédiate viderait la saisie-arrêt de toute utilité et placerait SOCIETE1.) en violation de ses obligations légales. Il conviendrait dès lors de confirmer le sursis à statuer décidé en première instance.

La Cour rappelle qu'aux termes de l'article 579 du Nouveau Code de procédure civile, les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal. L'article 580 du même code poursuit que les autres jugements ne peuvent être frappés d'appel indépendamment des jugements sur le fond.

L'effet dévolutif de l'appel n'intervient que sous réserve que la décision de première instance remplisse les conditions pour être appellable, et notamment qu'elle statue définitivement sur le fond ou prononce à la fois sur le principe et ordonne une mesure provisoire ou d'instruction. Si le premier juge a décidé sur certains points seulement et pas sur les autres, la juridiction d'appel ne peut être

saisie des seconds par l'effet dévolutif (PERSONNE5.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ème édition, p.765-766, n° 1444 et n° 1445).

Si le jugement comprend des dispositions multiples, il faut examiner la recevabilité de l'appel au regard de chacune d'elles.

L'appel incident doit porter sur une partie de la décision de première instance qui aurait pu faire l'objet d'un appel principal. Il ne peut donc pas non plus concerner une disposition non-définitive.

En l'occurrence, l'appel incident porte sur une demande en paiement de la somme de 3.800.000.- euros, bien que cette demande ait été réservée par les juges de première instance en attendant l'issue de l'affaire inscrite sous le numéro TAL-2021-05595 actuellement pendante devant la XVIIème chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg. Le dispositif du jugement dont appel ne fait aucune mention quant au caractère fondé en son principe de la demande.

A défaut de décision statuant sur le principe de la demande, l'appel incident en ce qu'il porte sur la disposition du jugement du 10 novembre 2022 ayant sursis à statuer quant à la demande en restitution du montant de 3.800.000.- euros est irrecevable pour être prématuré.

- Quant à la demande basée sur l'article 6-1 du Code civil

SOCIETE2.) demande, par réformation, la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 100.000.- euros, majoré des intérêts tels que de droit.

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Au vu des éléments soumis à son appréciation et au vu de l'issue du litige, la demande est à rejeter et l'appel incident à déclarer non fondé sur ce point.

- *Demandes accessoires*

- La demande en paiement des frais et honoraires d'avocat

SOCIETE2.) conclut à la condamnation de SOCIETE1.), au besoin par évocation, au montant de 50.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'elle a été tenue d'exposer pour faire valoir ses droits en justice. Elle ne précise pas si la demande concerne la première instance ou l'instance d'appel.

Une demande pour le montant identique a été formulée en première instance et réservée par le tribunal en attendant l'issue de l'affaire pendante. Aucun appel incident n'a été interjeté contre la décision du tribunal de réserver cette demande.

La Cour considère dès lors que la demande concerne l'instance d'appel. Cette demande est à rejeter, aucune faute n'étant retenue à l'égard de SOCIETE1.).

➤ Quant à l'indemnité de procédure

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 10.000.- euros, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

SOCIETE2.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 8.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et une indemnité de procédure d'un montant de 10.000.- euros pour l'instance d'appel.

Comme la première instance est toujours pendante devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, les demandes respectives des parties sont irrecevables en ce qui concerne la première instance.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. A défaut d'avoir établi l'iniquité requise, les demandes formulées par les deux parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont non fondées.

➤ Quant aux frais et dépens

La procédure en première instance étant toujours pendante devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, les demandes respectives des parties à voir condamner la partie adverse au paiement des frais et dépens de la première instance est irrecevable pour être prématurée en ce qui concerne cette instance.

Succombant en instance d'appel, SOCIETE2.) doit supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

## PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

dit l'appel principal irrecevable pour autant qu'il concerne la demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit l'appel principal recevable et fondé pour le surplus ;

partant par **réformation** du jugement de première instance :

constate la résolution fautive par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL du compromis de vente conclu en date du 19 septembre 2019 entre elle et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

dit qu'il n'y a pas lieu à diminution de la clause pénale prévue dans le compromis de vente du 19 septembre 2019 ;

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.185.000.- euros à titre de clause pénale ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 242,18 euros à titre des frais et honoraires de notaire, avec les intérêts au taux légal à compter du 9 avril 2021, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit l'appel incident irrecevable pour autant qu'il concerne la demande en paiement du montant de 3.800.000.- euros et l'indemnité de procédure ;

le dit recevable pour le surplus, mais non fondé ;

partant en déboute ;

déclare la demande des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondée ;

partant en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en remboursement des frais d'avocat exposés en instance d'appel non fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Denis CANTELE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.