

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 857/25
L-CIV 123/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 5 MARS 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE:

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie demanderesse,

comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, se présentant pour la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

ET:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.), ie

partie défenderesse,

comparant initialement par Maître Thomas BERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ne comparant plus à l'audience publique du 5 février 2025

FAITS :

Par exploit du 16 janvier 2024 de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg et par exploit du 5 mars 2024 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 7 mars 2024 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 5 février 2025, lors de laquelle Maître Isabelle HOMO se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse ne comparut pas.

Le mandataire de la partie demanderesse fut entendu en ses moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, le

JUGEMENT QUI SUIVIT:

Par acte sous seing privé du 21 juin 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les conjoints GROUPE1.) ») ont vendu à PERSONNE1.) un appartement et une cave dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE4.), pour le prix de 365.000.- euros stipulé payable lors de la signature de l'acte notarié de vente.

Cette vente a été conclue par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) SARL qui s'est vu octroyer le bénéfice d'une commission d'agence payable le jour de la passation de l'acte notarié de vente.

Le compromis de vente du 21 juin 2023 prévoit au point 5 que « *L'acte notarié sera signé au plus tard dans les 3 mois à compter de la présente, et sauf accord contraire entre les parties. Cette date est obligatoire. En cas de non-respect de cette date butoir, le compromis de vente est résolu de plein droit aux torts exclusifs de la partie contractante défaillante. Dans ce dernier cas, la partie défaillante est alors tenue de payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous sous le titre « Clause pénale ».* ».

Le point 9 « *CLAUSE PÉNALE* » du compromis dispose : « *Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible. La partie créancière demeure néanmoins libre d'exiger l'exécution de la vente et de renoncer à la clause pénale.* ».

Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 4% du prix de vente du bien à la société SOCIETE1.) Sarl, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale.

Les paiements devront s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un quelconque préjudice.

En cas de non-paiement à cette échéance, chacune des pénalités portera automatiquement des intérêts de retard de 12% (douze pourcent) l'an, ceci à partir de l'échéance en question. ».

Par exploit d'huissier de justice du 16 janvier 2024, la société SOCIETE1.) SARL a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour principalement voir constater la résolution du compromis de vente, sinon subsidiairement voir prononcer la résolution sinon la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs du cité, et pour le voir condamner à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 14.600.- euros au titre de la clause pénale avec les intérêts légaux à partir du 13 décembre 2023, jour d'une mise en demeure, sinon à partir du jour de la citation en justice, jusqu'à solde.

Comme PERSONNE1.) n'a pas été régulièrement touché, la société SOCIETE1.) SARL l'a fait reciter aux mêmes fins à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg par exploit d'huissier de justice du 5 mars 2024.

Après avoir initialement comparu par voie d'avocat, PERSONNE1.) ne s'est plus présenté ni fait représenter à l'audience publique du 5 février 2025. Par application de l'article 76 du Nouveau Code de Procédure civile, il y a donc lieu de statuer contradictoirement à son égard.

- *quant à la recevabilité de la demande*

La demande de la société SOCIETE1.) SARL, qui a été introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

- *quant au bien-fondé de la demande*

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que la vente immobilière conclue entre les consorts GROUPE1.) et PERSONNE1.) était soumise à une condition suspensive relative au financement du prix de vente enfermée dans un délai de 30 jours, obligeant l'acquéreur d'entreprendre toutes les diligences nécessaires en vue d'obtenir un certificat bancaire attestant de fonds suffisants pour payer le prix de vente ou un accord bancaire à hauteur du prix de vente, et de le présenter à l'agence immobilière.

Or, à l'expiration du terme, aucun document bancaire attestant de l'existence (ou non) de fonds suffisants, sinon de l'octroi (ou du refus d'octroi) d'un prêt bancaire n'aurait été présenté à la société SOCIETE1.) SARL.

Considérant qu'il était dès lors acquis que PERSONNE1.) avait empêché la condition suspensive de se réaliser de sorte qu'en application de l'article 1178 du Code civil, la condition était réputée accomplie et la vente devenue définitive, les consorts GROUPE1.) auraient, par acte d'huissier de justice du 28 août 2023, fait donner sommation à PERSONNE1.) de se présenter le 19 septembre 2023 en l'étude du notaire PERSONNE4.) afin de signer l'acte authentique de vente.

En réponse à cette sommation, PERSONNE1.) aurait fait parvenir le 30 août 2023 à la société SOCIETE1.) SARL un certificat de la société SOCIETE2.) SA établi le 29 août 2023 informant PERSONNE1.) qu'elle n'avait pas réservé de suite favorable à sa demande de financement de 270.000.- euros pour l'acquisition d'un appartement dans un immeuble sis à ADRESSE4.).

En date du 19 septembre 2023, PERSONNE1.) ne se serait pas présenté par-devant le notaire pour la passation de l'acte notarié de vente. Comme, dans ces conditions, la date butoir prévue au compromis de vente pour la signature de l'acte notarié n'aurait pas été respectée, la vente immobilière aurait été résolue de plein droit aux torts de PERSONNE1.) de sorte qu'en vertu du point 9 du compromis de vente, la société SOCIETE1.) SARL pourrait prétendre à l'allocation de l'indemnité forfaitaire de 4% du prix de vente, à savoir 14.600.- euros.

Une mise en demeure adressée le 13 décembre 2023 à PERSONNE1.) serait restée infructueuse de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La société SOCIETE1.) SARL n'indique pas le fondement juridique sur base duquel elle agit en paiement de la clause pénale.

Il résulte des pièces versées que la société SOCIETE1.) SARL n'a pas signé le compromis de vente dont elle invoque l'exécution. Elle est donc une tierce personne à la convention à laquelle elle n'a pas expressément consentie.

En effet, « *sont parties toutes les personnes liées, avec leur consentement effectif, quels qu'en soient la forme ou le moment, par les effets obligatoires du contrat. Sont tierces toutes les autres personnes, y compris celles qui sont liées par les effets obligatoires du contrat, dès l'instant qu'elles n'ont pas consenti à cet effet obligatoire* » (Jacques GHESTIN, « *La distinction entre les parties et les tiers au contrat* », JCP 1992, I, 3628, p. 522).

En vertu du principe de l'effet relatif des contrats, nul ne peut devenir créancier ou débiteur en vertu d'un contrat auquel il n'a pas été partie (Daloz, *Répertoire de droit civil Contrat : généralités – Mathias LATINA – mai 2017 n° 144*).

Par exception à ce principe, la stipulation pour autrui permet de faire entrer un droit dans le patrimoine d'un tiers au contrat sans qu'il n'ait donné son accord. Le tiers profite donc du contrat, sans y avoir consenti (Daloz, *précité, n° 147*).

Il y a stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil lorsque, dans un contrat, une des parties, appelée stipulant, obtient de l'autre, appelée promettant, l'engagement qu'elle donnera ou fera quelque chose au profit d'un tiers étranger, le bénéficiaire, qui devient ainsi créancier sans avoir été partie au contrat. Ce droit direct de créance contre le promettant naît par le seul effet de l'accord des volontés du stipulant et du promettant. L'acceptation du tiers bénéficiaire n'est pas une condition de l'acquisition de son droit à l'encontre du promettant. La reconnaissance de ce droit direct conduit à conférer au tiers une action pour exiger l'accomplissement de la prestation stipulée à son profit. En revanche, le tiers bénéficiaire, n'ayant pas été partie au contrat principal conclu entre le stipulant et le promettant, ne peut agir en résolution de ce contrat pour inexécution de la stipulation faite à son profit (*François TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, Droit civil, « Les Obligations », 6e éd., 1996, Précis Dalloz, nos 486 et 501 ; v. aussi Trib. arr. Lux., 30 avril 2008, n° 111600 du rôle*).

Il faut rappeler que le compromis de vente du 21 juin 2023 contient la clause suivante : *« Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible. (...) »*

Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 4% du prix de vente du bien à la société SOCIETE1.) Sarl, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale. (...) »

La jurisprudence qualifie comme stipulation pour autrui une telle clause contractuelle consistant à retenir qu'en cas de résiliation de la vente par le vendeur ou l'acheteur, la partie qui résilie doit verser une pénalité conventionnelle fixée à un pourcentage déterminé du prix de vente à l'agence intermédiaire, en soulignant que les parties venderesse et acquéreuse ont réciproquement fait promettre l'une à l'autre le paiement de dommages et intérêts en faveur de l'agence immobilière en cas de résiliation de la vente (*Trib. arr. Lux., 17 février 2015, n°159.554 du rôle, confirmé par Cou d'appel, 23 décembre 2015, n° 42534 du rôle*).

Par conséquent, il y a en l'occurrence stipulation pour autrui au profit de la société SOCIETE1.) SARL au sens de l'article 1121 du Code civil.

Cette stipulation pour autrui faisant naître un droit direct dans son chef, la société requérante peut se prévaloir de la clause pénale en sa faveur prévue au compromis de vente pour réclamer une indemnité.

Pour que la société SOCIETE1.) SARL puisse prétendre à se voir allouer par PERSONNE1.) l'indemnité forfaitaire prévue au compromis de vente, il faut qu'il y ait eu résiliation du compromis et/ou refus de passer acte devant le notaire imputable(s) au défendeur.

La société SOCIETE1.) SARL fait plaider que PERSONNE1.) n'a pas donné suite à la sommation de passer acte qui lui a été signifié le 29 août 2023 par acte d'huissier de justice de sorte que l'acte notarié de vente n'a pas pu être passé endéans le délai butoir de trois mois à compter de la signature du compromis de vente. En application du point 5 du compromis, le contrat de vente aurait été résolu de plein droit aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Il faut retenir que PERSONNE1.) n'était débiteur d'une obligation de venir passer l'acte authentique de vente par-devant le notaire qu'au cas où la vente était devenue effective.

A cet égard, il faut constater que l'effectivité de la vente conclue entre parties était soumise à la condition suspensive suivante :

« **8. CONDITION SUSPENSIVE**

(...). L'acquéreur s'engage dans les 30 jours à faire parvenir à l'agence immobilière une attestation prouvant qu'il dispose des fonds et que ses fonds seront utilisés à l'acquisition du précité appartement ; un accord de financement provenant d'un établissement bancaire luxembourgeois. (...) ».

Il incombait donc à PERSONNE1.) de remettre à la société SOCIETE1.) SARL au plus tard le 21 juillet 2023 un document attestant qu'il disposait des fonds propres nécessaires pour financer l'acquisition de l'appartement et que ces fonds étaient spécialement destinés à être utilisés aux fins de cette opération, sinon un accord de financement provenant d'un établissement bancaire luxembourgeois.

Il est de principe que si l'événement prévu comme condition suspensive ne se produit pas, il y a défaillance de la condition. Cette défaillance empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (*Jurisclasseur Code civil, art. 1181-1183, n° 44*). La dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement (*Jurisclasseur Code civil, Art. 1175 à 1180, fasc. 44 à 46, n° 54*). L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur d'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. Il incombe au débiteur d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (*Cour d'appel 28 juin 2000, P.31, p.395 ; Cour de cassation, 8 décembre 2016, n°3713 du registre*). La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

En l'espèce, force est de constater qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) a fait parvenir à la société SOCIETE1.) SARL un document établissant qu'il était en possession des fonds nécessaires à l'acquisition de l'appartement ou bien un

accord bancaire de financement de cette acquisition jusqu'au 21 juillet 2023. Ce n'est qu'après la signification d'une sommation de passer acte en date du 29 août 2023, partant plus d'un mois après l'expiration du délai convenu au compromis de vente, que le défendeur a envoyé à l'agence immobilière un courriel en y joignant un certificat d'une banque luxembourgeoise du 29 août 2023 aux termes duquel aucune suite favorable n'a été réservée à sa demande de prêt. Il n'appert d'aucune pièce que le défendeur ait effectué la moindre démarche utile en vue de l'obtention de l'attestation de fonds ou de l'accord bancaire requis endéans le délai prévu au contrat.

Il en résulte que la condition suspensive stipulée au compromis de vente est réputée accomplie et que la vente conclue le 21 juin 2023 entre les consorts GROUPE1.) et PERSONNE1.) est devenue effective.

En ne donnant pas la suite voulue à la sommation d'huissier de justice du 29 août 2023, PERSONNE1.) a empêché la vente immobilière à être formalisée par-devant le notaire PERSONNE4.) dans le délai butoir de 3 mois prévu au compromis de vente et a, par là même, manqué à son obligation de payer le prix de vente qui devait être exécutée au moment de la passation de l'acte authentique.

Aux termes du point 5 du compromis de vente du 21 juin 2023, le non-respect par PERSONNE1.) de la date butoir du 21 septembre 2023 pour la signature de l'acte notarié a entraîné la résolution de plein droit de la vente immobilière aux torts exclusifs de l'acquéreur défaillant, événement qui a, en application du point 9 du compromis de vente, fait naître dans le chef des vendeurs et, en vertu des effets de la stipulation pour autrui, également dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL le droit de réclamer à PERSONNE1.) le paiement d'une « *indemnité forfaitaire et irréductible* » qui, dans le cas de l'agence immobilière, s'élève à 4% du prix de vente du bien, à savoir en l'espèce à 14.600.- euros.

Il faut en conclure que la demande de la société SOCIETE1.) SARL est fondée. Il y a lieu de faire courir les intérêts au taux légal sur la somme de 14.600.- euros à partir du 13 décembre 2023, jour d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

La société requérante demande l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée à concurrence de 500.- euros.

La demande de la société KRIEGER ASSOCIATES SA en distraction des frais et dépens à son profit n'est pas fondée, la faculté réservée par l'article 242 du Nouveau Code de Procédure civile à l'avocat à la Cour de demander la distraction des dépens n'existant que pour les frais dont il a fait l'avance dans les instances où son ministère est obligatoire (*Cour d'appel, 25 janvier 2006, n°30.748 du rôle*).

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

constate la résolution de la vente immobilière du 21 juin 2023 aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

condamne PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 14.600.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 13 décembre 2023 jusqu'à solde,

dit la demande de la société SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile fondée pour le montant de 500.- euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Charles KIMMEL, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

s. Charles KIMMEL

s. Véronique RINNEN