

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2023TADCH01/00121

Numéro du rôle TAD-2020-01365.

Audience publique du mardi, quatre juillet deux mille vingt-trois.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Gilles PETRY,	Premier Juge,
Anne SCHMIT,	Juge,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

Entre

PERSONNE1.), retraitée, née le DATE1.) à ADRESSE1.), (Portugal), demeurant à F-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 août 2020, *défenderesse sur reconvention* ;

ayant initialement comparu par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, et comparant actuellement par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, assisté de Maître Bertrand COHEN-SABBAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), sans état actuel connu, né le DATE2.) à ADRESSE3.) (Turquie), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER, *demanderesse par reconvention* ;

ayant initialement comparu par Maître Edith REIFF, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, et comparant actuellement par **la société anonyme ÉTUDE EDITH REIFF SA**, établie à L-9235 Diekirch, 6, rue Dr. Jean-Pierre Glaesener, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B102314, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Edith REIFF, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, assistée de Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 27 avril 2022.

Faits et demandes des parties

En date du 14 novembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont passé par-devant Maître Ricardo PACHECO, notaire de résidence à Villerupt (France), un « *acte comportant vente conditionnelle* ».

Cet acte visait l'acquisition par PERSONNE2.) de la part de PERSONNE1.) d'une maison d'habitation sise à F-ADRESSE5.), avec les biens meubles la garnissant, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à hauteur de 400.000.- euros endéans un délai de quarante-cinq jours à partir du jour de la signature de l'acte.

L'acte de vente définitif devait être reçu par Maître Ricardo PACHECO au plus tard le 31 janvier 2020.

Suivant les termes de l'acte, le transfert de propriété ne devait s'opérer qu'au jour de la passation de l'acte de vente définitif, mais PERSONNE2.) devait avoir la jouissance anticipée de la maison d'habitation sise à F-ADRESSE5.), à partir du 15 décembre 2019, sous condition de justifier à PERSONNE1.) de la souscription d'un contrat d'assurance habitation ainsi que de l'obtention d'un prêt.

Par ailleurs, l'acte du 14 novembre 2019 prévoyait le versement d'un montant de 20.000.- euros par PERSONNE2.) à l'étude du notaire instrumentant à titre de dépôt de garantie, au plus tard quinze jours après la signature de l'acte.

Par avenant signé par les parties en date du 9 décembre 2019 en présence du notaire, ce délai de quinze jours a été prorogé à la date du 13 décembre 2019.

En date du 9 décembre 2019, PERSONNE2.) a versé le montant de 20.000.- euros au notaire et en date du 15 décembre 2019, il a pris possession des lieux et y est resté jusqu'au 12 mars 2020.

Par courrier du 28 avril 2020, signifié par acte d'huissier en date du 11 mai 2020, PERSONNE1.) a mis PERSONNE2.) en demeure de présenter soit un accord bancaire, soit un refus bancaire.

PERSONNE2.) a versé au notaire un refus bancaire dressé par la SOCIETE1.) (SOCIETE1.)) en date du 10 février 2020 à l'égard de la société SOCIETE2.) SA.

PERSONNE2.) fait valoir qu'en sus de ce refus, il aurait, en date du 31 mars 2020 également communiqué à PERSONNE1.) un refus bancaire établi à son égard, fait que PERSONNE1.) conteste énergiquement.

Jusqu'à ce jour, aucun acte de vente définitif n'a été signé par les parties et le montant de la garantie se trouve toujours entre les mains de Maître Ricardo PACHECO.

Par courrier du 12 juin 2020, le mandataire de PERSONNE1.) a mis PERSONNE2.) en demeure de lui payer le montant de 40.000.- euros à titre de la clause pénale figurant dans l'acte du 14 novembre 2019.

PERSONNE2.) n'ayant pas réservé de suites à cette mise en demeure, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier du 27 août 2020, fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de le voir condamner au paiement du montant de 40.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 juin 2020 jusqu'à solde, et à voir dire que le montant de la condamnation sera prélevé à due concurrence sur le montant de la garantie déposée entre les mains du notaire par PERSONNE2.).

De plus, PERSONNE1.) demande à voir dire que le montant de la garantie bancaire lui « *reste acquis* » et à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

PERSONNE1.) conclut que le tribunal de céans est compétent pour connaître de sa demande en application de l'article 4 du règlement (UE) n°1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, et à l'application de la loi française au présent litige en vertu de l'article 3 du règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles.

PERSONNE2.) quant à lui, ne remet pas en cause la compétence du tribunal de céans, ni l'application de la loi française, mais conteste le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) ainsi que l'existence de toute faute dans son chef.

À titre reconventionnel, PERSONNE2.) demande à voir dire que le montant de 20.000.- euros lui doit être restitué par le notaire sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard et à voir condamner PERSONNE1.) à lui rembourser le montant de 1.800.- euros qu'il aurait déboursé au mois de février 2020 du chef du changement de l'adoucisseur d'eau dans la maison de PERSONNE1.) sur base des articles 1301 et suivants du Code civil français.

En dernier lieu, PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Appréciation

- Quant à la compétence

L'article 4 du règlement (UE) n°1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale pose le principe de la compétence des juridictions de l'État membre sur le territoire duquel le défendeur est domicilié.

Le règlement n° 1215/2012 du 12 décembre 2012 prévoit cependant, aussi des compétences spéciales et des compétences exclusives.

Ainsi, l'article 24 du règlement confère compétence exclusive en matière de droits réels immobiliers aux juridictions de l'État membre où l'immeuble est situé.

Cependant, la compétence exclusive des tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé englobe non pas l'ensemble des actions qui concernent des droits réels immobiliers, mais seulement celles qui tendent, d'une part, à déterminer l'étendue, la consistance, la propriété, la possession d'un bien immobilier ou l'existence d'autres droits réels sur ces biens et, d'autre part, à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre.

Il est ainsi communément admis qu'il ne suffit pas que l'action ait un lien avec un immeuble pour que l'article 24 du règlement trouve application (CA, 7 mars 2007, n° 31032 du rôle).

En vertu d'une jurisprudence constante de la Cour de justice de l'Union européenne, la différence entre un droit réel et un droit personnel réside dans le fait que le premier, grevant un bien corporel, produit ses effets à l'égard de tous, alors que le second ne peut être invoqué que contre le débiteur (cf. en ce sens notamment CJUE, arrêt Lieber du 9 juin 1994, C-292/93).

En l'espèce, les demandes des parties concernent des droits de créance personnels qui sont invoqués de part et d'autre par le créancier contre le débiteur. Elles ne tendent ni à voir déterminer l'étendue, la consistance, la propriété, la possession d'un bien immobilier ou l'existence d'autres droits réels sur ces biens, ni à voir assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre.

La compétence exclusive telle que prévue par l'article 24 du règlement ne s'applique donc pas au présent litige.

Le tribunal se déclare dès lors, compétent pour en connaître en application de l'article 4 du règlement n° 1215/2012 du 12 décembre 2012, PERSONNE2.) étant domicilié au Grand-Duché de Luxembourg.

- **Quant à la loi applicable**

L'article 3 du règlement (CE) n° 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles, dispose que : « *Le contrat est régi par la loi choisie par les parties. Le choix est exprès ou résulte de façon certaine des dispositions du contrat ou des circonstances de la cause.* ».

En l'occurrence, l'acte que les parties ont signé en date du 14 novembre 2019 en présence du notaire français Maître Ricardo PACHECO, comporte différentes références à des textes de loi français.

Les parties ont de la sorte de manière certes implicite, mais certaine choisi de soumettre leur relation contractuelle au droit français.

Aux termes de l'article 1101 du Code civil français, « *Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes, destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.* », et suivant l'article 1103 du même code, « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.* ».

Le tribunal procédera donc, à l'examen des demandes des parties en se fondant sur les différentes dispositions conventionnelles qu'elles ont prévues d'un commun accord dans leur acte du 14 novembre 2019.

- **Quant à la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt**

L'acte que les parties ont signé en date du 14 novembre 2019 comporte une clause intitulée « *CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT* » de la teneur suivante :

« *Cet avant-contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au profit de l'ACQUEREUR, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix sous les conditions énoncées ci-dessous :*

Montant maximal du prêt : QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 €)

Durée du prêt : 25 ans maximum

Taux d'intérêt annuel maximum hors assurance : 2%

Obligations de l'acquéreur

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt.

Toutefois LE VENDEUR ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- *que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter,*
- *que le montant de ses emprunts ainsi que ses ressources mensuelles lui permettent d'obtenir le financement qu'il entend solliciter.*

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts, accompagnées de l'agrément à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L.313-41 du Code de la consommation, intervenir au plus tard 45 jours après la signature des présentes.

Faute par L'ACQUEREUR d'avoir informé LE VENDEUR ou le notaire dans ce délai, les présentes seront considérées comme caduques une semaine après la réception par L'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par LE VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts.

L'ACQUEREUR ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que le ou les prêts lui ont été refusés dès lors qu'il a respecté les conditions convenues.

Toute somme qui aurait pu être versée par lui à titre du dépôt de garantie devra lui être restituée après justification du notaire rédacteur du refus de financement. » (cf. pages 6 et 7 de l'acte).

Il suit de ces dispositions, que PERSONNE2.) avait, en sa qualité d'acquéreur, l'obligation d'effectuer toutes les diligences nécessaires à l'obtention d'un prêt dans les meilleurs délais et au plus tard endéans un délai de quarante-cinq jours suivant la signature de l'acte.

Passé ce délai de quarante-cinq jours, en cas de mise en demeure lui adressée par PERSONNE1.), en sa qualité de vendeur, PERSONNE2.) disposait encore d'un délai supplémentaire d'une semaine aux fins de notifier un éventuel accord bancaire.

À défaut pour PERSONNE2.) de ce faire, la vente devait être considérée comme caduque après l'écoulement de ce délai supplémentaire d'une semaine.

En l'espèce, il est constant que par courrier du 28 avril 2020, PERSONNE1.) a mis PERSONNE2.) en demeure de lui communiquer un justificatif relatif à l'obtention d'un prêt.

Bien que la mise en demeure de PERSONNE1.) ait dans un premier temps été envoyée à une mauvaise adresse, elle a, en date du 11 mai 2020, été signifiée par voie d'huissier à la bonne adresse de PERSONNE2.).

Partant, PERSONNE2.) avait l'obligation de fournir une pièce justifiant l'octroi d'un prêt.

Cependant, PERSONNE2.) a seulement versé un refus bancaire qui a été établi en date du 10 février 2020 par la SOCIETE1.) (SOCIETE1.) au nom de la société SOCIETE2.) SA.

Selon les dires de PERSONNE2.), la société SOCIETE2.) SA devait se substituer à lui.

Néanmoins, faute d'avoir obtenu un accord bancaire relatif au financement de la maison d'habitation de PERSONNE1.), il est évident que la société SOCIETE2.) SA ne pouvait se substituer valablement à PERSONNE2.) qui d'ailleurs, conformément aux termes de l'acte du 14 novembre 2019, restait « *solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique* » (cf. page 2, 3^e alinéa de l'acte).

Si PERSONNE2.) indique avoir également transmis un refus bancaire personnel à PERSONNE1.) en date du 31 mars 2020, force est de constater que ce fait est contesté par cette dernière et ne résulte d'aucun élément du dossier soumis à l'appréciation du tribunal.

En tout état de cause, faute pour PERSONNE2.) d'avoir justifié de l'obtention d'un prêt dans le délai requis, il convient de retenir que la condition suspensive y relative ne s'est pas réalisée et que la vente telle que projetée dans l'acte du 14 novembre 2019 est devenue caduque.

Conformément aux dispositions de l'acte des parties reprises ci-dessus, l'acquéreur ne redoit pas une indemnité s'il justifie d'un refus bancaire.

A contrario, il en suit que l'acquéreur peut être tenu au règlement d'une indemnité s'il ne justifie pas d'un tel refus bancaire.

PERSONNE2.) n'a pas versé en cause un refus bancaire.

Il n'est dès lors pas établi que PERSONNE2.) a accompli toutes les obligations lui imposées par l'acte du 14 novembre 2019 en vue de l'obtention d'un prêt bancaire.

Par conséquent, PERSONNE2.) peut, en principe, être tenu au règlement d'une indemnité à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) de ce chef au paiement du montant de 40.000.- euros sur base de la clause pénale stipulée dans l'acte du 14 novembre 2019 à la page 17.

- **Quant à la clause pénale**

Les pages 16 et 17 de l'acte du 14 novembre 2022 disposent ce qui suit :

« SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Ricardo PACHECO, notaire à ADRESSE6.) (Meurthe-et-Moselle).

Cet acte interviendra au plus tard le 31 janvier 2020.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DE L'ACQUEREUR

Si le défaut de réalisation incombe à l'acquéreur, LE VENDEUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et fera son affaire personnelle la demande de dommages et intérêts.

DEFAUT DE REALISATION RESULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, L'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit.

Il est ici précisé que le VENDEUR ne pourra invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

CLAUSE PÉNALE :

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente qui sera prélevée à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante sans délai.

Il est précisé que conformément à l'article 42 de la loi du 1^{er} juin 1924, la régularisation devra néanmoins intervenir à peine de caducité au plus tard dans les six mois de la signature du présent compromis. » (cf. page 16 et 17 de l'acte).

Il échet de constater que la clause pénale dont se prévaut PERSONNE1.) figure en-dessous des clauses de l'acte régissant l'hypothèse dans laquelle soit l'acquéreur, soit le vendeur refuse de passer l'acte de vente définitif après réception d'une sommation en ce sens par la partie adverse.

Elle vise ainsi à sanctionner le refus de la passation de l'acte authentique endéans un délai de six mois suivant la signature de l'acte de vente conditionnelle du 14 novembre 2019.

Cependant, il est évident que l'acte de vente définitif ne pouvait être passé par-devant le notaire que si les conditions suspensives sous lesquelles la vente a été conclue en vertu de l'acte du 14 novembre 2019 s'étaient réalisées.

En l'occurrence, il a été constaté ci-dessus que la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt par PERSONNE2.) ne s'est pas réalisée.

PERSONNE2.) n'a dès lors, bien évidemment pas été sommé par PERSONNE1.), ni par le notaire de se présenter en vue de la passation de l'acte de vente définitif alors qu'il n'a pas été en mesure de payer le prix stipulé faute de l'obtention d'un prêt.

Il en suit que la clause pénale en question régit un autre cas de figure que celui de l'espèce.

En effet, en l'occurrence, il n'est pas reproché à PERSONNE2.) d'avoir refusé de passer l'acte de vente authentique définitif auprès du notaire, mais de ne pas avoir effectué les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt.

Par conséquent, PERSONNE1.) ne peut pas se baser sur les dispositions de la clause pénale telle que figurant à la page 17 de l'acte du 14 novembre 2019 aux fins de voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 40.000.- euros en raison du défaut d'obtention d'un prêt.

- Quant au dépôt de garantie

Les parties sont unanimes pour dire que le montant de 20.000.- euros viré par PERSONNE2.) au notaire à titre de dépôt de garantie se trouve toujours entre les mains de ce dernier et réclament chacune, la restitution à son profit dudit montant de 20.000.- euros.

L'acte du 14 novembre 2019 stipule quant au dépôt de garantie ce qui suit :

« DEPOT DE GARANTIE

MONTANT

À titre de dépôt de garantie, l'ACQUEREUR s'engage à verser la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), au plus tard 15 jours après la signature des présentes, à peine de nullité des présentes sans indemnité de part ni d'autre ; ce versement sera nécessairement effectué par virement bancaire à la comptabilité [de] l'office notarial.

CONVENTION ENTRE LES PARTIES

Il est convenu ce qui suit entre les parties :

- *si la vente se réalise, cette somme viendra en compte sur le prix de la vente,*
- *si une ou plusieurs conditions suspensives ne se réalisaient pas dans les délais impartis, cette somme devra être restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR. À charge pour ce dernier d'apporter la preuve que cette non-réalisation ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence,*
- *si toutes les conditions suspensives sont réalisées et si l'acte authentique ne peut être dressé par la faute, le fait ou la négligence de l'ACQUEREUR dans le délai fixé, cette somme sera acquise définitivement au VENDEUR à titre de dommages et intérêts sans préjudice pour ce dernier de poursuivre la réalisation de la vente par acte authentique, et éventuellement l'obtention de tous dommages et intérêts supplémentaires.*

Le dépôt de garantie s'imputera le cas échéant sur le montant de l'éventuelle clause pénale ci-après.

L'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au notaire de verser ce dépôt de garantie au VENDEUR dans l'hypothèse ci-dessus énoncée. Cette clause s'appliquera de plein droit passé un délai de quinze jours après une mise en demeure d'exécuter restée infructueuse adressée au domicile de l'ACQUEREUR sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire. » (cf. page 8 de l'acte).

Suivant ces dispositions, il faut opérer une distinction entre trois hypothèses différentes.

Dans la première hypothèse, si les conditions suspensives de la vente s'étaient réalisées et l'acte définitif de vente aurait été passé par-devant le notaire, alors le montant de la garantie devait être déduit du prix de la vente à régler par l'acquéreur ou vendeur.

Dans la deuxième hypothèse, si les conditions suspensives ne s'étaient pas réalisées, le montant de la garantie aurait dû être restitué à l'acquéreur sous condition que ce dernier rapportait avoir accompli toutes les diligences nécessaires afin que celles-ci aient pu se réaliser.

Dans la troisième et dernière hypothèse, si les conditions suspensives s'étaient toutes réalisées mais que l'acte de vente définitif n'avait pas pu être passé en raison d'un fait ou d'une faute ou négligence de la part de l'acquéreur, le montant de la garantie aurait dû revenir au vendeur à titre de dommages et intérêts.

Dans le cas d'espèce, il est constant qu'une des conditions suspensives prévues dans l'acte du 14 novembre 2019, à savoir celle relative à l'obtention d'un prêt par PERSONNE2.) ne s'est pas réalisée.

La situation des parties correspond dès lors, à la deuxième hypothèse prévue par les dispositions conventionnelles des parties relatives au dépôt de garantie.

Conformément à ces dispositions, il appartient donc, à PERSONNE2.) d'établir que la non-réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt ne lui est pas imputable.

En d'autres mots, PERSONNE2.) doit prouver qu'il a exécuté toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt en temps utile.

Cependant, PERSONNE2.) n'a pas rapporté cette preuve.

Il n'a versé la moindre pièce relative aux diligences prétendument effectuées auprès d'une ou plusieurs banque(s), ni même le refus bancaire prétendument transmis à PERSONNE1.) en date du 31 mars 2020.

Il convient donc, de constater que PERSONNE2.) est resté en défaut d'établir que la non-réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt « *ne provient pas de son fait, de sa faute ou de sa négligence* ».

Il s'ensuit que PERSONNE2.) ne peut pas réclamer le remboursement du dépôt de garantie qu'il a effectué entre les mains du notaire.

La demande de PERSONNE2.) tendant au remboursement du montant de 20.000.- euros est partant, à déclarer non fondée.

En application des dispositions reprises ci-dessus, le montant de 20.000.- euros doit revenir à PERSONNE1.)

Il y a partant, lieu de dire que le notaire est tenu de verser le montant de 20.000.- euros à PERSONNE1.).

- **Quant au montant de 1.800.- euros**

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui rembourser le montant de 1.800.- euros à titre du prix d'une facture qu'il aurait réglé au mois de février 2020 en vue du remplacement de l'adoucisseur d'eau dans la maison de PERSONNE1.).

Cette demande de PERSONNE2.) est contestée tant en son principe, qu'en son quantum par PERSONNE1.).

Il appartient partant, à PERSONNE2.) d'établir le bien-fondé de sa demande sur base de l'article 1353 du Code civil français en vertu duquel, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* ».

PERSONNE2.) n'a pas rapporté cette preuve.

En effet, PERSONNE2.) n'a pas instruit sa demande. Il n'a pas versé de pièce relative au remplacement de l'adoucisseur d'eau, ni de facture y relative, ni de quittance prouvant le règlement d'une telle facture par ses soins.

Par conséquent, au vu des contestations formulées par PERSONNE1.), la demande de PERSONNE2.) en remboursement du montant de 1.800.- euros est à déclarer non fondée.

- **Quant aux indemnités de procédure**

En vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^e ch., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n^o 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n^o 54, p. 47).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée tandis que la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée à hauteur de 1.000.- euros.

Il y a dès lors, lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1000.- euros.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 27 avril 2022,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

se **déclare** territorialement compétent pour en connaître,

dit qu'il y a lieu d'appliquer la loi française,

déclare la demande principale partiellement fondée,

dit que Maître Ricardo PACHECO, notaire de résidence à ADRESSE6.) (France) devra verser le montant 20.000.- euros (vingt mille euros) qu'il a reçu de la part de PERSONNE2.) à titre de dépôt de garantie à PERSONNE1.),

déclare non fondée la demande principale pour le surplus,

déclare la demande reconventionnelle non fondée,

partant, en **déboute**,

déboute PERSONNE2.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.000.- euros (mille euros),

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1000.- euros,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Denis WEINQUIN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du tribunal d'Arrondissement, assistée du greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier
Pit SCHROEDER

La Présidente du tribunal
Brigitte KONZ