

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 81/2023

N° TAD-2023-01311 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 19 décembre 2023 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), peintre décorateur, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de **Maître Joë LEMMER**, avocat à la Cour, demeurant à Steinfort,

ET

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Sandra GIACOMETTI**, avocat à la Cour, demeurant à Foetz.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 18 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 31 octobre 2023 à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 28 novembre 2023.

Maître Rosilene SILVA LOPES, avocat, demeurant à Steinfort, en remplacement de Maître Joë LEMMER, avocat à la Cour, demeurant à Steinfort, mandataire de PERSONNE1.), a donné lecture de l'assignation et a été entendue en ses explications.

Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Foetz, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., a été entendue en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 12 décembre 2023, puis reporta le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 19 décembre 2023, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

PERSONNE1.) (désigné ci-après « PERSONNE1. ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. ont signé un compromis de vente en date du 5 juillet 2022 par lequel PERSONNE1.) a vendu à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.) comme suit :

Commune de ADRESSE3.), Section D de ADRESSE4.), lieu-dit « ADRESSE5. »), jardin, numéro NUMERO2.)/1692, d'une contenance 0ha 03a 05ca,

pour le prix de 200.000.- euros.

L'article 4 du compromis de vente prévoit une condition résolutoire qui est libellée comme suit :

« La partie acquéreuse entend construire une maison unifamiliale.

Le refus de la part de l'SOCIETE2.) porté au permis de bâtir à solliciter pour pouvoir construire une maison unifamiliale constitue une condition résolutoire du présent compromis.

La partie venderesse autorise d'ores et déjà à la partie acquéreuse le droit de commercialiser le terrain faisant partie de la présente vente. »

Une clause pénale est en outre stipulée à l'article 5 dudit compromis dont les termes sont les suivants : « *En cas de résiliation par l'une des parties de la présente convention pour toute autre cause que ses droits qui découlent de l'article 1184 du code civil, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente ci-avant stipulé, soit de 20.000.- euros (vingt mille euros) ».*

Par décision du bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) du 21 décembre 2022, la demande introduite par le bureau d'architecture SOCIETE3.) au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. relative à la construction d'une maison unifamiliale a été refusée au motif que « *le dossier n'est pas conforme et incomplet* ».

Deux autres demandes introduites par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. pour la construction d'une maison unifamiliale jumelée ont également été rejetées par le bourgmestre suivant décision du 11 mai 2023 au motif que les demandes ne respectent pas les articles 13, 33 et 55 du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites.

Par courrier du 15 juin 2023, PERSONNE1.) a mis en demeure la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de passer l'acte notarié de vente dans les dix jours devant Maître Karin REUTER.

Par courrier du 30 juin 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a pris position par rapport à la mise en demeure qui lui a été adressée en date du 15 juin 2023 en précisant, notamment, qu'elle « *travaille activement avec son bureau d'architecture pour que le projet de construction soit compatible avec les indications de Madame la bourgmestre de l'SOCIETE4.)* ».

Suite à un courrier du 5 juillet 2023 par lequel PERSONNE1.) a réitéré sa mise en demeure de passer l'acte notarié, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a été sommée par exploit d'huissier de justice du 17 août 2023 de se présenter le mercredi 30 août 2023 à 10h30 du matin en l'étude de Maître Karine REUTER, notaire de résidence à L-1940 Luxembourg, 488, route de Longwy, pour signer l'acte notarié de vente authentique portant sur l'acquisition de l'objet plus amplement détaillé au sein du compromis de vente signé entre les parties en date du 5 juillet 2022.

Par courrier du 29 août 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a relevé que « *le permis de construire n'a pas encore été délivré, élément qui empêche la passation de l'acte notarié* » et a proposé de résilier le compromis d'un commun accord des parties afin de mettre un terme au litige opposant les parties.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. ne s'étant pas présentée en l'étude du notaire aux jour et heure indiqués dans la sommation de passer acte, un procès-verbal de non-comparution a été établi en date du 30 août 2023.

Par courrier du 5 septembre 2023, PERSONNE1.) a mis en demeure la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de lui régler la somme de 20.000.- euros correspondant au montant de la clause pénale prévue aux termes du compromis de vente du 5 juillet 2022 ainsi que la somme de 14.402.- euros correspondant aux frais qu'elle a engagés afin d'enregistrer le compromis de vente.

Par courrier du 25 septembre 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a contesté formellement redevoir les sommes réclamées par PERSONNE1.) et a mis ce dernier en demeure de lui rembourser l'acompte de 30.000.- euros réglé lors de la conclusion du compromis de vente.

Prétentions et moyens des parties

Par exploit d'huissier de justice du 18 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de la voir condamner à lui payer :

- le montant en principal de 20.000.- euros correspondant au montant en principal de la clause pénale,
- le montant de 14.402.- euros à titre des droits d'enregistrement avancés par ses soins,
- le montant de 1.456,20 euros à titre de frais de notaire, ainsi que
- le montant de 165,98 euros à titre de frais d'huissier de justice.

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) reproche tout d'abord à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de ne pas l'avoir informé des décisions de refus émises par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.), de sorte qu'il aurait été laissé dans l'obscurité absolue quant aux suites à réserver au compromis de vente signé le 5 juillet 2022.

PERSONNE1.) soutient ensuite que la société SOCIETE1.) S.à.r.l., qui serait un professionnel du secteur immobilier, n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles et professionnelles, alors qu'elle n'aurait pas procédé à l'enregistrement du compromis de vente signé entre les parties et ce dans le seul but de nuire à PERSONNE1.). Afin de préserver ses droits élémentaires, PERSONNE1.) aurait ainsi été contraint de faire enregistrer lui-même le compromis de vente et d'avancer les frais y relatifs.

PERSONNE1.) fait encore valoir que, dans son courrier du 30 juin 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait formellement renoncé à la clause résolutoire prévue dans le compromis de vente puisqu'elle aurait insisté à voir maintenir le compromis de vente malgré le fait que ses demandes d'autorisations de bâtir avaient été rejetées.

Le compromis de vente serait ainsi devenu définitif, de sorte que le refus de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de se présenter devant le notaire chargé de dresser l'acte de vente, malgré la sommation de passer acte lui signifiée par exploit d'huissier de justice du 17 août 2023, équivaldrait à un refus injustifié de passer l'acte et donc à une violation du compromis de vente signé entre les parties.

PERSONNE1.) serait dès lors en droit de prétendre au paiement de l'indemnité forfaitaire prévue par la clause pénale contenue dans le compromis de vente correspondant à 10% du prix de vente, soit à la somme de 20.000.- euros à titre de réparation du préjudice qu'il a subi en raison, notamment, de l'immobilisation de son terrain.

PERSONNE1.) rappelle que l'article 1226 du Code civil définit la clause pénale comme étant celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Il serait ainsi de jurisprudence que la clause constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels dans le but d'éviter les

difficultés dans leur évaluation judiciaire, par la fixation d'un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Toute contestation relative à l'existence et à l'importance du préjudice par lui subi étant supprimée par la fixation forfaitaire de l'indemnisation de son dommage, l'obligation de paiement du montant forfaitaire de 20.000.- euros pesant sur la société SOCIETE1.) S.à.r.l. sur base de la clause pénale constituerait une obligation non sérieusement contestable au sens de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, puisqu'il s'agirait d'une créance certaine, liquide et exigible. PERSONNE1.) se réfère à cet égard à une décision rendue en matière de référés par la Cour d'appel en date du 12 juin 2019.

Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à lui payer, par provision, le montant de 20.000.- euros.

PERSONNE1.) soutient encore que le présent litige résulterait exclusivement de la mauvaise foi de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. qui aurait essayé de tromper sa confiance et de profiter du fait qu'il soit un simple particulier.

PERSONNE1.) demande partant également que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. soit condamnée à lui rembourser les frais qu'il a avancés afin de faire enregistrer le compromis de vente, ainsi que les frais de notaire et les frais d'huissier en relation avec la sommation de passer acte restée infructueuse.

Il soutient à cet égard qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de faire enregistrer le compromis de vente conclu entre les parties. Il relève encore que le compromis de vente prévoirait que les frais de notaire seraient à charge de la partie acquéreuse.

PERSONNE1.) insiste finalement à se voir allouer une indemnité de procédure de 6.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en soulignant que les frais d'avocat auxquels il aurait dû faire face s'élèveraient d'ores et déjà à la somme de 5.800.- euros.

Tous ces frais n'auraient dû être engagés qu'en raison du refus injustifié de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. de passer acte, soit par la faute de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., et devraient partant être mis à charge de cette dernière.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. rappelle tout d'abord que le compromis de vente conclu entre les parties en date du 5 juillet 2022 prévoit une clause résolutoire en vertu de laquelle le compromis est résolu de plein droit en cas de refus de la part de l'SOCIETE2.) de délivrer une autorisation de construire. Elle explique que cette clause aurait été prévue car elle aurait expressément indiqué qu'elle ne souhaitait acquérir le terrain litigieux pour le prix convenu que si elle pouvait y construire une maison d'habitation unifamiliale.

Elle n'aurait toutefois pas obtenu d'autorisation de construire, toutes ses demandes ayant été refusées par la commune de ADRESSE3.), de sorte que par application de la clause résolutoire, le compromis de vente serait nul et caduque.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. conteste formellement les affirmations de PERSONNE1.) selon lesquelles elle aurait renoncé à la clause résolutoire stipulée dans le compromis de vente. Ce serait à tort que PERSONNE1.) ferait valoir qu'une telle renonciation résulterait du courrier qui lui a été adressé en date du 30 mai 2023, alors que ledit courrier ne contiendrait aucune renonciation expresse à la clause litigieuse, ni aucune disposition permettant de déduire une renonciation tacite.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. relève qu'elle n'aurait eu aucune raison de renoncer à la clause résolutoire puisqu'elle n'aurait été intéressée par l'acquisition du terrain en question que si elle pouvait y construire une maison d'habitation. Le prix de 200.000.- euros convenu entre les parties prouverait également qu'il était dans l'intention de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. d'acquérir un terrain constructible.

Il se serait toutefois avéré que ledit terrain ne serait pas un terrain constructible, mais constituerait un simple jardin, tel que cela serait d'ailleurs renseigné dans le procès-verbal de non-comparution du 30 août 2023 où il est indiqué que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. avait été sommée de se présenter en l'étude de Maître Karine REUTER « à l'effet de passer acte de vente d'un jardin sis à ADRESSE3.) ».

En s'appuyant sur une annonce parue sur le site *athome.lu* concernant la vente d'un terrain non-constructible à ADRESSE7.), la société SOCIETE1.) S.à.r.l. fait valoir que la valeur actuelle d'un terrain non-constructible dans la région concernée serait d'environ 4.000.- euros par are. Le prix réel du terrain, objet du compromis de vente, ne serait dès lors que d'environ 12.000.- euros. Il serait dès lors évident que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'aurait jamais accepté de renoncer à la clause résolutoire, alors qu'elle n'aurait jamais accepté d'acheter un terrain non-constructible pour le prix de 200.000.- euros.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. soutient avoir agi de bonne foi. Elle relève à cet égard qu'elle aurait eu recours aux services d'un architecte afin d'introduire plusieurs demandes en vue de se faire délivrer un permis de construire. Elle aurait ainsi fait tout son possible pour que son projet de construction puisse aboutir. Les frais réglés à l'architecte s'élèveraient d'ailleurs à plus de 13.000.- euros. Si une partie éprouve un préjudice en raison du fait que la vente ne s'est pas réalisée, ce ne serait dès lors certainement pas PERSONNE1.), mais la société SOCIETE1.) S.à.r.l. qui aurait déboursé plus de 13.000.- euros sans obtenir la moindre contrepartie.

Etant donné qu'elle n'aurait obtenu aucune autorisation de construire, la vente conclue entre les parties ne serait pas parfaite. Dans son courrier du 29 août 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait d'ailleurs relevé qu'il n'était pas encore possible de passer l'acte notarié étant donné que la commune de ADRESSE3.) ne lui avait pas encore délivré d'autorisation de construire.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. demande par conséquent au tribunal de prononcer la nullité du compromis de vente et de déclarer la demande en paiement de la clause pénale irrecevable, sinon non fondée.

A titre subsidiaire, au cas où le tribunal estimerait que la demande en paiement de la clause pénale est justifiée en son principe, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. demande à en voir réduire le

montant sur base de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, alors que le montant de 20.000.- euros stipulé aux termes de la clause pénale serait manifestement excessif au vu de la valeur réelle du terrain litigieux qui ne serait pas un terrain constructible.

En ce qui concerne les frais d'enregistrement du compromis de vente, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. conteste formellement les affirmations de PERSONNE1.) selon lesquelles elle serait un professionnel du secteur immobilier. Elle renvoie à cet égard à ses statuts desquels il résulte qu'elle a pour objet « *l'achat, la vente, la location, la mise en valeur et la gestion d'un patrimoine immobilier pour son propre compte* ». Elle n'aurait dès lors pas, à proprement parler, une activité commerciale, puisqu'elle n'achèterait et ne louerait des biens immobiliers que pour son propre compte. Ce serait partant à tort que PERSONNE1.) ferait valoir que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait eu l'obligation, en tant que professionnel du secteur immobilier, de faire enregistrer le compromis de vente.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. souligne encore que le fait de ne pas enregistrer un compromis de vente n'aurait pas la moindre conséquence sur la validité dudit compromis. Il appartiendrait en outre en principe à l'acquéreur d'enregistrer le compromis, puisque ce seraient les intérêts de celui-ci qui seraient préservés par l'enregistrement. Ce serait partant à tort que PERSONNE1.) prétendrait avoir été contraint de procéder à l'enregistrement afin de préserver ses intérêts. L'enregistrement du compromis de vente n'aurait eu aucune utilité pour PERSONNE1.) et les frais y relatifs auraient été parfaitement inutiles.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. soutient encore que le montant des frais réglés par la partie demanderesse, à savoir le montant de 14.402.- euros, ne seraient pas justifiés, respectivement seraient exagérés, puisqu'en principe l'enregistrement d'un compromis contenant une clause suspensive serait soumis au paiement d'une taxe de 12.- euros seulement. Ainsi, si PERSONNE1.) a dû régler des frais d'enregistrement correspondant à 7% du prix prévu dans le compromis, cela ne pourrait s'expliquer que par le fait qu'il aurait indiqué de manière erronée qu'il s'agissait d'un compromis définitif.

Quant aux frais de sommation et de notaire, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. fait valoir que la sommation de passer acte n'aurait pas été justifiée, étant donné qu'elle n'aurait pas obtenu d'autorisation de construire, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait prétendre au remboursement de ces frais.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. conteste par conséquent que PERSONNE1.) puisse se prévaloir d'une quelconque créance certaine, liquide et exigible à son encontre. Le juge des référés ne serait partant pas compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) qui relèverait manifestement de la compétence du tribunal du fond.

Il y aurait partant lieu de rejeter l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. demande, à titre reconventionnel, 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.

PERSONNE1.) réplique que tout moyen d'incompétence doit être soulevé *in limine litis* de sorte que l'incompétence du juge des référés soulevée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. en fin de plaidoiries seulement aurait été soulevée tardivement. Ce moyen serait partant à rejeter.

PERSONNE1.) souligne ensuite que la nature du terrain, objet de la vente, serait clairement renseignée dans le compromis de vente qui indiquerait expressément qu'il s'agit d'un jardin. Le prix de 200.000.- euros aurait ainsi été convenu librement et en connaissance de cause par les parties. Le prix de vente convenu entre les parties n'aurait d'ailleurs jamais fait l'objet de la moindre contestation de la part de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. auparavant.

PERSONNE1.) relève finalement que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait expressément indiqué dans son courrier du 30 juin 2023 que la jurisprudence admet que la partie acquéreuse puisse renoncer unilatéralement à une condition relative à l'obtention d'autorisation de démolir ou de construire, une telle clause étant stipulée dans le seul intérêt de l'acquéreur. Après avoir cité cette jurisprudence, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait indiqué vouloir exécuter le compromis, malgré le fait que ses demandes aient été rejetées par la commune de ADRESSE3.), en précisant elle-même que les refus de la commune n'étaient pas définitifs. Une renonciation tacite pourrait dès lors manifestement être déduite dudit courrier, ce qui n'aurait d'ailleurs jamais été contesté par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. auparavant. En sollicitant désormais la nullité du compromis en raison des décisions de refus émises par la commune de ADRESSE3.), la société SOCIETE1.) S.à.r.l. se contredirait puisque dans son courrier du 30 juin 2023 elle aurait elle-même insisté sur le fait que ces refus ne seraient pas définitifs et aurait demandé à voir maintenir le compromis.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. ayant renoncé à la clause résolutoire, la vente serait parfaite et le refus de passer acte constituerait une faute contractuelle ouvrant droit pour PERSONNE1.) à la clause pénale.

La mauvaise foi de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. résulterait clairement des circonstances de l'espèce, et notamment du fait que la partie acquéreuse n'aurait pas informé PERSONNE1.) des décisions de refus émises par la commune, qu'elle n'aurait pas fait enregistrer le compromis et qu'elle n'aurait pris position par rapport à la sommation de passer acte que la veille du rendez-vous fixé chez le notaire.

Quant à la demande en modération de la clause pénale formulée à titre subsidiaire, PERSONNE1.) relève qu'une réduction de la peine fixée contractuellement ne serait admise que si la peine est manifestement excessive, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Le prix de vente aurait été convenu et accepté librement par les parties et une clause pénale correspondant à 10% du prix de vente serait parfaitement usuelle en la matière. Le seul fait que le préjudice réellement subi par la partie venderesse puisse éventuellement être inférieur au montant de la clause pénale ne serait par contre pas suffisant pour justifier une réduction de la clause pénale.

Quant aux demandes principales de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel le juge des référés peut accorder une provision au créancier dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

L'octroi d'une provision sur base de l'article précité suppose le constat préalable d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée.

Dans le cadre de cette disposition, le juge des référés doit rechercher si la créance apparaît comme certaine par rapport à ses différents éléments, tels les sujets actifs et passifs de l'obligation, l'existence de l'obligation et le montant de la créance, et il doit apprécier dans chaque cas si, malgré les moyens de fond invoqués, l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés ne pouvant passer outre aux moyens de fond invoqués que s'il est d'ores et déjà manifeste que ces moyens ne sauraient donner gain de cause à cette partie au fond.

Le juge des référés, qui intervient ici dans sa fonction d'anticipation, ne peut trancher une difficulté sérieuse quant à l'existence même de l'obligation pour accorder une provision. Dès lors une contestation de nature à créer un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation dont se prévaut le demandeur justifie le refus de l'octroi d'une provision. L'existence d'une contestation sérieuse, qui s'apprécie contradictoirement grâce à la confrontation des arguments des parties, résulte de ce que la défense opposée n'apparaît pas vaine et crée un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation invoquée en demande.

En effet, le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable et la contestation sérieuse – qui lui interdit de statuer au provisoire et d'accorder une provision – existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est manifestement pas vain, et que dès lors, autrement dit, il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à en être saisi (Cour d'appel 24 juin 2015, septième chambre, rôle n° 41272).

En l'espèce, il convient de relever de prime abord que l'ensemble des moyens en fait et en droit soulevés par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. tendent à voir établir le caractère contestable des créances invoquées par PERSONNE1.) et partant l'incompétence du juge des référés pour connaître de la demande en paiement introduite par PERSONNE1.) sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, la partie défenderesse contestant formellement que PERSONNE1.) puisse se prévaloir d'une créance certaine, liquide et exigible à son encontre. C'est partant à tort que PERSONNE1.) fait valoir que le moyen d'incompétence aurait été invoqué tardivement, alors qu'en invoquant l'incompétence du juge des référés pour connaître de la demande en paiement, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'a fait que tirer la conséquence juridique des moyens invoqués précédemment. L'incompétence du juge des référés étant tirée du fait que les conditions exigées par l'article 933 alinéa 2 pour l'octroi d'une provision ne seraient pas remplies, il ne s'agit pas d'un moyen d'incompétence qui devrait être soulevé *in limine litis*.

La demande de PERSONNE1.) tend, en premier lieu, à obtenir paiement de l'indemnité forfaitaire prévue à l'article 5 du compromis de vente conclu entre les parties, intitulé « *Clause pénale* », dont les termes sont les suivants :

« En cas de résiliation par l'une des parties de la présente convention pour toute autre cause que ses droits qui découlent de l'article 1184 du code civil, celle-ci devra payer à l'autre partie

une indemnité de 10 % du prix de vente ci-avant stipulé, soit de 20.000.- euros (vingt mille euros) ».

Conformément à l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

Il est de principe que la peine prévue par une clause pénale est due dès lors que les conditions pour lesquelles elle avait été stipulée sont remplies. Ainsi, si ces conditions sont réunies, le débiteur doit immédiatement s'exécuter.

Il est admis que le juge des référés peut allouer au créancier à titre de provision le montant de la peine prévue dans la clause pénale lorsque l'inexécution du contrat est patente.

Etant le juge de l'évident et de l'incontestable, le juge des référés ne peut allouer une provision sur base d'une clause pénale que si l'inexécution contractuelle ouvrant droit à l'indemnité forfaitaire est manifeste.

En l'espèce, l'article 5 du compromis de vente prévoit que la clause pénale n'est applicable qu'en cas de résiliation de la convention par l'une des parties.

Aucune pièce figurant au dossier ne permet de conclure que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait procédé à la résiliation unilatérale du compromis de vente.

Il résulte toutefois de l'argumentaire de PERSONNE1.) que ce dernier estime que le fait pour la société SOCIETE1.) S.à.r.l. d'avoir refusé de passer l'acte de vente notarié équivaut à une résiliation fautive du compromis de vente ouvrant droit au paiement de la clause pénale.

Il est constant en cause que le compromis de vente du 5 juillet 2022 comporte une clause résolutoire aux termes de laquelle il est expressément prévu que « *le refus de la part de l'SOCIETE2.) porté au permis de bâtir à solliciter pour pouvoir construire une maison unifamiliale constitue une condition résolutoire* » de la convention conclue entre les parties.

La clause résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé (article 1183 alinéa 1^{er} du Code civil).

Il n'a pas été contesté et il résulte d'ailleurs des pièces versées en cause que les différentes demandes introduites par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. en vue de l'obtention d'une autorisation de construire ont été rejetées par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) suivant décisions des 21 décembre 2022 et 11 mai 2023.

En application de la clause résolutoire stipulée dans le compromis de vente, celui-ci est dès lors en principe résolu de plein droit et la partie venderesse ne saurait alors obliger la partie acquéreuse à passer l'acte de vente notarié.

PERSONNE1.) fait toutefois valoir que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait renoncé à l'application de la condition résolutoire prévue dans le compromis de vente, de sorte que la vente entre les parties serait à considérer comme parfaite. Il se réfère à cet égard à un courrier qui lui a été adressé par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. en date du 30 juin 2023 en réponse à son courrier de mise en demeure du 15 juin 2023.

Dans son courrier du 30 juin 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. confirme tout d'abord que la SOCIETE5.) a rejeté sa demande en autorisation de bâtir, mais elle souligne que ce refus ne serait pas « *catégorique et inextricable* ». Elle précise ensuite qu'elle travaillerait encore activement avec son bureau d'architectes pour que le projet de construction soit compatible avec les indications du bourgmestre.

Il résulte en effet des décisions de refus émises par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) que celles-ci étaient motivées par le fait que les projets soumis ne respectaient pas certaines dispositions du règlement sur les bâtisses, respectivement certaines dispositions du plan d'aménagement « quartier existant », qui se trouvent plus amplement spécifiées dans lesdites décisions. Les autorisations de bâtir n'ont donc pas été refusées en raison du prétendu caractère non-constructible du terrain litigieux, tel qu'allégué par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à l'audience. Ainsi, bien que le terrain litigieux soit renseigné au cadastre comme étant un « jardin », il n'est nullement établi qu'il ne s'agirait pas d'un terrain constructible. Les moyens invoqués par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. tenant au caractère manifestement excessif du prix convenu entre les parties laissent ainsi, en tout état de cause, d'être fondés. Il convient ici de relever, pour être parfaitement complet, que l'extrait cadastral versé en cause (pièce n°1 de la farde de Me Lemmer), qui fait état d'une « *terre labourable* », ne concerne pas le terrain objet du compromis de vente, mais porte sur un terrain sis à ADRESSE8.), qui est parfaitement étranger au présent litige.

Dans son courrier du 30 juin 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. indique ensuite ce qui suit :

« Le revirement brutal de votre mandat qui semble vouloir se délier du présent compromis de vente est très étonnant.

Vous n'ignorez pas qu'il est de jurisprudence constante que les clauses relatives à l'obtention d'autorisations de démolir ou de construire ont été jugées comme étant stipulées dans le seul intérêt de l'acquéreur, qui peut donc y renoncer unilatéralement.

Vous n'ignorez sans doute pas non plus que la jurisprudence refuse d'appliquer un délai raisonnable tacite en l'absence de délai convenu par les parties.

Dès lors, il n'y a strictement aucune raison pour que votre mandant mette en demeure ma mandante de passer acte, a fortiori dans un délai aussi court.

Dans ces conditions et compte-tenu de ce qui précède, ma mandante souhaite passer acte, mais a encore besoin de temps afin de se conformer aux indications susdites dans le but d'obtenir son permis de construire.

Il va de soi qu'en cas de résiliation du compromis en question par votre mandant nonobstant ce qui précède, ce dernier devra en assumer les conséquences, à commencer par s'acquitter de la clause pénale y afférente.

Finalement, votre mandant ne doit pas oublier non plus que si l'acte notarié n'est pas entre parties, il devra également restituer l'acompte de 30.000,00 € (trente mille euros) que ma mandante lui a versé. »

Il convient de rappeler que la renonciation est définie comme le fait pour un justiciable d'abandonner définitivement un droit auquel il pourrait prétendre ou dont il pourrait faire valoir l'exécution devant les tribunaux.

La renonciation à un droit ne se présume pas ; elle ne peut être établie que par des faits qui l'impliquent nécessairement. La renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il qu'elle résulte d'une manifestation de volonté non équivoque.

Le courrier du 30 juin 2023 ne comporte aucune renonciation expresse de la part de la société SOCIETE1.) S.àr.l. à se prévaloir de la clause résolutoire prévue dans le compromis de vente.

En effet, s'il est exact que la société SOCIETE1.) S.àr.l. cite la jurisprudence qui admet qu'une partie puisse renoncer unilatéralement à une condition relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir, elle n'indique toutefois pas expressément que telle est son intention. De même, si la société SOCIETE1.) S.àr.l. indique certes qu'elle souhaite encore passer acte, elle précise cependant également qu'elle entreprend encore des démarches afin de se voir délivrer une autorisation de construire.

Il ne résulte ainsi pas expressément des termes du courrier précité que la société SOCIETE1.) S.àr.l. a renoncé à la condition résolutoire, ce qui a d'ailleurs été reconnu, implicitement mais nécessairement, par PERSONNE1.) dans son courrier du 5 juillet 2023 par lequel il a, notamment, demandé à être fixé quant aux intentions de la société SOCIETE1.) S.àr.l. en indiquant notamment ce qui suit :

« (...) Si votre mandante entend renoncer à la condition résolutoire, acte lui en sera donné et, dans ce cas, acte est à passer sans autre délai.

Dans le cas contraire, mon mandant demande application pure et simple des dispositions contractuelles eu égard aux refus d'autorisation essuyés par votre mandante.

(...)

A défaut de fixation de l'acte sous délai de huitaine, mon mandant saisira lui-même le notaire et procédera par une sommation de passer acte et de payer le prix.

A défaut, il fera constater par un tribunal que la condition résolutoire est avérée et demandera des dommages-intérêts. (...) »

Aucune renonciation expresse n'étant établie en l'espèce, la renonciation dont se prévaut PERSONNE1.) ne peut dès lors qu'être tacite et devrait alors être déduite de l'ensemble des circonstances de l'espèce et plus particulièrement de l'attitude adoptée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l.

A cet endroit, il convient de rappeler que le juge des référés, qui est le juge de l'évident et de l'incontestable, ne saurait se livrer à un examen approfondi des éléments de fait et de droit invoqués par les parties, sous peine d'excéder les pouvoirs lui attribués.

Or, le point de savoir si les agissements de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. sont suffisamment univoques pour valoir renonciation tacite à la condition résolutoire prévue dans le compromis de vente constitue manifestement une question de fond qui échappe au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés, étant relevé à cet égard qu'il résulte des pièces versées en cause que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. s'est toujours opposée aux mises en demeure qui lui ont été adressées par PERSONNE1.) en vue de la passation de l'acte notarié en soulignant qu'elle n'avait pas encore obtenu l'autorisation de construire. Contrairement à l'argumentaire de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a d'ailleurs formellement contesté avoir renoncé à la condition résolutoire dans son courrier du 25 septembre 2023.

Seul un examen approfondi et détaillé des éléments de fait et de droit permettrait, le cas échéant, de conclure à l'existence d'une renonciation tacite. Or, un tel examen approfondi relève de la seule compétence des juges du fond.

Force est dès lors de constater que, à défaut de renonciation expresse de la part de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et en présence de deux décisions de refus émises par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) entraînant en principe la révocation du compromis de vente, la prétendue violation du compromis de vente par la société SOCIETE1.) S.à.r.l., ouvrant droit pour PERSONNE1.) au paiement de la clause pénale, ne se trouve pas établie avec la certitude requise en matière de référés.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. justifie partant de contestations sérieuses faisant échec à la demande en obtention d'une provision sur base de la clause pénale, de sorte que la demande en paiement de la somme de 20.000.- euros est à rejeter sur base de l'article 933 alinéa 2.

Au vu des développements qui précèdent, il n'est pas non plus établi que la sommation de passer acte et les frais y relatifs, à savoir les frais d'huissier de justice et les frais de notaire, étaient justifiés, de sorte que les demandes en paiement de la somme de 1.456,20 et 165,98 euros sont également à rejeter.

Finalement, en ce qui concerne les frais réglés par PERSONNE1.) en vue de l'enregistrement du compromis de vente, il convient de relever de prime abord que cette demande s'analyse en une demande en réparation du préjudice que PERSONNE1.) soutient avoir subi en raison des prétendus manquements « *contractuels et professionnels* » commis par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. qui l'auraient obligé à procéder lui-même à l'enregistrement du compromis.

Le juge des référés n'est pas compétent pour allouer des dommages-intérêts à une partie alors que l'examen d'une telle demande implique l'appréciation de la notion de faute, partant du fond du droit, de sorte que le juge des référés devrait procéder un examen non sommaire de la demande en fait et en droit, ce qui dépasse sa compétence.

Le juge des référés ne saurait dès lors, en tout état de cause, faire droit à la demande en paiement de la somme de 14.402.- euros.

Afin d'être complet, il convient encore de relever que le compromis de vente ne comporte aucune disposition qui impose à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. l'obligation de faire enregistrer le compromis de vente. PERSONNE1.) ne précise en outre pas les dispositions légales sur lesquelles il se base pour prétendre que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait eu l'obligation « *professionnelle* » de faire procéder à l'enregistrement du compromis, étant relevé à cet égard que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. n'est pas intervenue dans la présente affaire comme agent immobilier par l'intermédiaire duquel la vente aurait été conclue, mais comme partie acquéreuse personnellement intéressée par la vente. En outre, c'est à juste titre que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a relevé que l'absence d'enregistrement du compromis n'affecte aucunement la validité du compromis et que l'enregistrement du compromis, qui a pour effet de rendre celui-ci opposable aux tiers, protège essentiellement les intérêts de l'acquéreur en ce qu'il le prémunit contre le risque que le vendeur revende le bien à un tiers, le compromis enregistré étant alors opposable à ce tiers. Il n'est partant nullement établi que l'enregistrement du compromis aurait été indispensable afin de préserver les droits de PERSONNE1.).

Quant à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.à.r.l.

Aux termes de ses plaidoiries, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a demandé au tribunal de prononcer la nullité du compromis de vente.

Or, il est de principe que la nullité d'un acte ou d'un contrat est de la compétence exclusive du juge du fond. La nullité relève en effet du principal et ressort partant de la compétence du juge du fond.

Les dispositions des articles 932 et suivants du Nouveau Code de procédure civile ne permettent pas au juge des référés, qui n'a que le pouvoir de prendre des mesures provisoires ou conservatoires, de se substituer au juge du fond, seul compétent pour prononcer la nullité d'une convention ou d'un acte.

Partant le juge des référés est sans pouvoir pour connaître de la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.) S.à.r.l.

Quant aux indemnités de procédure

Aux termes 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 relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., celle-ci est à rejeter à défaut pour la partie défenderesse d'établir l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH,

recevons la demande principale en la forme et nous **déclarons** compétent pour en connaître,

nous **déclarons** incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

disons les demandes en provision de PERSONNE1.) irrecevables sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile,

rejetons les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.