

Texte pseudonymisé

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

**Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00079**

Numéro TAD-2023-00908 du rôle.

Audience publique de mardi, vingt-huit mai deux mille vingt-quatre.

Composition:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Brigitte KONZ,    | Présidente,      |
| Lexie BREUSKIN,   | Vice-Présidente, |
| Anne SCHMIT,      | Juge,            |
| Cathérine ZEIMEN, | Greffière.       |

**Entre**

**PERSONNE1.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 7 juillet 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée **ÉTUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS & BILTGEN SÀRL**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, 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° B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**et**

**PERSONNE2.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## LE TRIBUNAL

### Faits et procédure

Le 23 avril 2023, PERSONNE1.) a, en qualité de vendeur, signé avec PERSONNE2.), en qualité d'acquéreur, un compromis portant sur la vente d'une maison d'habitation unifamiliale sise à Diekirch, inscrite au cadastre de la commune de Diekirch, ADRESSE3.), sous le n° NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE4. »), place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 1 are et 56 centiares, pour un prix de 360.000.- euros.

Le compromis de vente comportait la clause suspensive suivante : « *Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question auprès d'un établissement bancaire de son choix au Grand-Duché de Luxembourg. En cas de refus du prêt, la vente est à considérer comme nulle et non avenue et les parties seront libres de tout engagement sans qu'aucune partie ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'autre partie. Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter à la partie venderesse la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard [le] 25.05.2023 [date ajoutée de manière manuscrite]. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé. (...)* ».

La clause pénale à laquelle se réfère expressément la clause suspensive reprise ci-dessus était libellée comme suit : « *Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.* ».

PERSONNE2.) n'a pas présenté à PERSONNE1.) le document bancaire requis endéans le délai lui imposé par la clause suspensive figurant dans le compromis des parties.

PERSONNE1.) n'ayant jusqu'à la date du 25 mai 2023, obtenu ni un accord, ni un refus bancaire de la part de PERSONNE2.), son mandataire a, par courrier du 9 juin 2023, informé PERSONNE2.) que le compromis de vente serait à considérer comme résolu à ses torts, et l'a sommé à régler le montant de la clause pénale s'élevant à 36.000.- euros pour le 30 juin 2023 au plus tard.

PERSONNE2.) n'ayant pas réservé de suites à la mise en demeure de PERSONNE1.) du 9 juin 2023, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier du 7 juillet 2023, fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de :

- voir déclarer résolu le compromis de vente des parties du 23 avril 2023 aux torts de PERSONNE2.),
- voir condamner PERSONNE2.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant de la clause pénale de 36.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023 jusqu'à solde,
- voir dire que le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir en

application des articles 14 et suivants de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

- voir condamner PERSONNE2.) au paiement de ses frais et honoraires d'avocat à hauteur de 2.500.- euros, augmentés de la tva,
- voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- 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.

Par ordonnance du 25 juillet 2023, les parties ont été informées que l'affaire est soumise à la procédure de la mise en état simplifiée et les délais d'instruction impartis, pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, sous peine de forclusion, leur ont été communiqués.

Maître Daniel BAULISCH a notifié ses conclusions et communiqué deux pièces en date du 20 décembre 2023.

Par courrier du même jour, Maître Christian BILTGEN a requis la clôture de l'instruction, Maître Daniel BAULISCH n'ayant pas conclu dans le délai imparti.

Par ordonnance du 3 janvier 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée et l'affaire a été fixée pour plaidoiries à l'audience du 12 mars 2024.

Le 11 mars 2024, à savoir la veille de l'audience de plaidoiries, Maître Daniel BAULISCH a, par courrier électronique, sollicité la révocation de l'ordonnance de clôture et l'émission d'un nouvel échéancier « *afin que le dossier puisse être instruit et débattu contradictoirement* ».

À l'audience du 12 mars 2024, Maître Daniel BAULISCH ne s'est, cependant, plus opposé aux plaidoiries et a remis sa farde de procédure, de même que Maître Christian BILTGEN.

L'affaire a, ainsi, été prise en délibéré lors de l'audience de plaidoiries du 12 mars 2024.

### Appréciation

#### - Remarque préliminaire

Aux termes de l'article 222-2, paragraphe 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile : « *Le défendeur est tenu de notifier ses conclusions en réponse et de communiquer toutes les pièces invoquées à l'appui de sa défense et de ses prétentions à l'avocat du demandeur dans un délai de trois mois à compter du jour suivant la notification aux avocats constitués de l'ordonnance visée à l'article 222-1, paragraphe 3. Ces conclusions en réponse contiennent à peine de forclusion tous les moyens d'incompétence, de nullité et les exceptions dilatoires ; à l'exception des moyens d'ordre public, le défendeur soulève ces moyens dès ses conclusions en réponse. Elles contiennent aussi toutes les demandes reconventionnelles que le défendeur estime pouvoir formuler sauf celles dont la nécessité ne se révélerait que postérieurement à la notification de ces conclusions.* ».

Le paragraphe 3 de l'article 222-2 du Nouveau Code de procédure civile dispose, quant à lui, que : « *Les délais prévus aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 sont prévus à peine de forclusion. Ils sont suspendus entre le 16 juillet et le 15 septembre.* ».

En l'espèce, l'ordonnance de mise en état simplifiée du 25 juillet 2023 a été notifiée aux mandataires des parties en date du 26 juillet 2023.

Dans la mesure où, en vertu du paragraphe 3 de l'article 222-2 du Nouveau Code de procédure civile précité, les délais sont suspendus entre le 16 juillet et le 15 septembre, le délai imparti à PERSONNE2.) pour notifier ses conclusions en réponse n'a, partant, commencé à courir qu'en date du 16 septembre 2023.

Le délai de trois mois qui était imparti à PERSONNE2.) pour notifier ses conclusions en réponse devrait, dès lors, en principe, expirer samedi, le 16 décembre 2023.

Cependant, suivant l'article 1260 du Nouveau Code de procédure civile : « *Les jours fériés sont comptés dans les délais. Tout délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou un jour férié de rechange, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Il en est de même pour les significations à la maison communale, lorsque les services de la commune sont fermés au public le dernier jour du délai. Pour l'application de la présente disposition, le samedi est assimilé à un jour férié.* ».

Conformément aux dispositions précitées, il convient, donc, de constater que le délai imparti à PERSONNE2.) pour notifier ses conclusions en réponse a expiré lundi, le 18 décembre 2023.

Tel que retenu ci-avant, les conclusions en réponse de PERSONNE2.) ont été notifiées par Maître Daniel BAULISCH en date du 20 décembre 2023, partant, en dehors du délai.

Si Maître Daniel BAULISCH avait, dans un premier temps, sollicité par écrit la rupture du délibéré en vue de l'émission d'un nouvel échéancier, force est de constater qu'il n'a pas réitéré sa demande à l'audience de plaidoiries du 12 mars 2024, ni avancé un motif grave au sens de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, ni fait valoir qu'il entendait prendre position quant au moyen de Maître Christian BILTGEN tiré de la forclusion.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'ordonner la rupture du délibéré.

Il convient d'analyser la demande de PERSONNE1.) sur base du seul exploit introductif d'instance du 23 avril 2023, abstraction faite des conclusions en réponse de PERSONNE2.), ceux-ci devant être rejetées, de même que les deux pièces communiquées en date du 20 décembre 2023, pour être tardives, le délai de trois mois étant prévu à peine de forclusion.

- Quant à la demande de PERSONNE1.)

a) *Recevabilité*

La demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes de la loi.

b) *Bien-fondé*

Le compromis de vente des parties a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE2.) pour le 25 mai 2023 au plus tard.

L'article 1176 du Code civil dispose que, « *Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, cette*

*condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas. ».*

L'article 1178 du Code civil, quant à lui, prévoit que « *La condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement. ».*

Cet article crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (cf. Cass. 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, p.413).

La mise en œuvre de l'article 1178 du Code civil présuppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition suspensive. Dans l'application de cet article, la jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition suspensive provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur, et non au créancier (cf. CA, 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste à renverser le sens de dissipation de l'incertitude : la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se déclencher. Il s'agit véritablement de « *l'acquisition forcée du droit définitif* ».

Lorsque la condition est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute de l'acheteur, le contrat produit ses effets rétroactivement au jour de sa conclusion, comme si elle s'était réellement accomplie. En pratique, l'acheteur est fautif, non seulement au regard de la condition dont il a provoqué la défaillance, mais encore au regard de la promesse de vente. Le vendeur peut alors demander la résolution du contrat et la réparation de son préjudice. L'acheteur engage sa responsabilité pour violation des obligations nées de la promesse.

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.

Au cas où la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, il est de jurisprudence que la preuve qu'une demande a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas. L'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention Le débiteur

de la condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire ne peut se borner à invoquer le refus d'une seule demande de prêt

La Cour de cassation a ainsi retenu que la condition suspensive de l'obtention d'un crédit est une condition mixte dont la réalisation dépend à la fois de la volonté d'un tiers et de la volonté de celui en faveur duquel elle a été stipulée. Le débiteur qui s'engage sous une condition suspensive est tenu d'une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (cf. TAL, 9 mars 2018, n° 178486 du rôle, et références y citées).

En l'espèce, il échet de rappeler que PERSONNE2.) n'a pas présenté à PERSONNE1.) un accord, ni un refus bancaire dans le délai conventionnellement prévu, à savoir pour le 25 mai 2023 au plus tard.

PERSONNE2.) n'a pas non plus prouvé qu'il a, dans le délai convenu, accompli toutes les diligences en vue de la réalisation de la condition suspensive, ni établi les éventuelles raisons, indépendantes de sa volonté, pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

Il y a, partant, lieu de constater que la défaillance de la condition suspensive prévue au compromis de vente du 23 avril 2023 est imputable à PERSONNE2.).

En vertu du mécanisme de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive litigieuse était, donc, réputée accomplie et le compromis de vente des parties était, en principe, devenu parfait entre parties.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) était tenu dans les termes du compromis de vente et qu'il aurait dû signer l'acte de vente notarié y relatif.

En s'abstenant de ce faire, PERSONNE2.) n'a pas respecté ses engagements contractuels et le compromis de vente litigieux du 23 avril 2023 est à déclarer résolu à ses torts.

Dans la mesure où le compromis litigieux prévoyait dans ce cas, dans sa clause pénale, le paiement forfaitaire de 10% du prix de vente stipulé, il convient de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 36.000.- euros (= 10% de 360.000.- euros) avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023 jusqu'à solde.

En sus, il y a lieu de dire qu'en application des dispositions de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points après l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement.

### *c) Frais et honoraires d'avocat*

PERSONNE1.) n'a pas instruit sa demande tendant à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de ses frais et honoraires d'avocat.

En effet, il n'a pas versé de mémoire des frais et honoraires de son mandataire, ni la preuve du paiement de tels frais et honoraires.

Par conséquent, la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au paiement de ses frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée.

*d) Indemnité de procédure*

Selon 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 parties à lui payer le montant qu'il détermine.* ».

En l'occurrence, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée à hauteur de 750.- euros.

Il y a, dès lors, lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750.- euros.

*e) Exécution provisoire*

D'après l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, « *L'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* ».

Si l'exécution provisoire est facultative, tel qu'en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5, CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540 du rôle).

En l'occurrence, il n'y a pas lieu d'accorder l'exécution provisoire.

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et selon la procédure de la mise en état simplifiée,

**vu** l'ordonnance de mise en état simplifiée du 25 juillet 2023,

**vu** l'ordonnance de clôture de l'instruction du 3 janvier 2024,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la rupture du délibéré,

**rejette** les conclusions en réponse de PERSONNE2.) notifiées en date du 20 décembre 2023,

**rejette** les pièces que PERSONNE2.) a communiquées en date du 20 décembre 2023,

**reçoit** la demande de PERSONNE1.) en la forme,

la **dit** partiellement fondée,

**dit** résolu le compromis de vente des parties du 23 avril 2023 aux torts de PERSONNE2.),

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 36.000.- euros (trente-six mille euros) avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 juin 2023 jusqu'à solde,

**dit** que le taux des intérêts légaux sera majoré de trois points après l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile à concurrence de 750.- euros,

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 750.- euros (sept cent cinquante euros),

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

**condamne** PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Christian BILTGEN 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 de la Greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière  
Cathérine ZEIMEN

La Présidente du tribunal  
Brigitte KONZ