

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00102

Numéro du rôle TAD-2024-00077

Audience publique du mardi, huit juillet deux mille vingt-cinq.

Composition:

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| Malou THEIS, | Président, |
| Lexie BREUSKIN, | 1 ^{ier} Vice-Président, |
| Anne MOUSEL, | Juge, |
| Pit SCHROEDER, | Greffier. |

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 28 décembre 2023 ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1) **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER ;

ayant comparu par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL**, établie à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, 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 numéro B278122, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, assistée de Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cour d'instance.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 6 mai 2024.

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 28 décembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « consorts PERSONNE3. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile aux fins, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant tout recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement, de dire la vente conclue en date du 31 mai 2022 caduque avec effet au 23 février 2023, date de notification du refus des plans de constructions aux consorts PERSONNE3.), sinon avec effet aux dates des courriers de demande en paiement, de rappels de paiement et des mises en demeures subséquents ; de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 50.000 euros, augmenté des intérêts légaux, au plus tard à l'expiration d'un délai de trente jours à compter du jugement à intervenir, sinon endéans tout autre délai à impartir par le tribunal, et ce, sous peine d'une astreinte d'un montant de 1.000 euros par jour de retard ; de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 50.000 euros à titre de préjudice matériel découlant du non-respect du point 7 du compromis de vente ; de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 2.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocats déboursés et de majorer le taux d'intérêt de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) SARL base ses demandes principalement sur les articles 1181, 1182 et 1183 du code civil, subsidiairement sur les articles 1147 et suivants du même code et à titre infiniment subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

La société SOCIETE1.) SARL demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à voir condamner les consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de ces demandes, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir avoir conclu le 31 mai 2022 un contrat de vente (« *Verkaufvertrag* ») avec les consorts PERSONNE3.) portant sur deux numéros de parcelle inscrits au cadastre de la commune de ADRESSE3.), à savoir la parcelle numéro NUMERO2.), pré, d'une contenance de 7 ares et 4 centiares, et la parcelle numéro NUMERO3.), pré, d'une contenance déterminée entre les parties.

Le prédit contrat de vente aurait prévu différentes conditions, à savoir :

« 4. Der Vorverkaufsvertrag entfällt konkludent, wenn das Projekt nicht gemäß der Planung in der Anlage genehmigt wird. Der Planung entsprechend werden 7 Eigentumswohnungen und 3 Wohnhäuser gebaut.

5. Kommt das Projekt gemäß Planung (Plan-Nr.:2021.18.a und 2021.18.b) nicht zustande entstehen keinerlei Kosten.

6. (...)

7. Der compromis de vente wird rechtskräftig, wenn beide Parteien diesen Vertrag unterschrieben haben und der Ankäufer dem Verkäufer 50.000 € (fünfzigtausend Euro) überwiesen hat. Der Ankäufer erhält vom Verkäufer eine unterschriebene Bescheinigung über die getätigte Überweisung.

Kommt das Projekt laut unter Punkt 5 geplanter Planung nicht zustande, erhält der Ankäufer die 50.000 € (fünfzigtausend Euro) vom Verkäufer in voller Summe zurück. ».

La société SOCIETE1.) SARL explique que le projet immobilier envisagé n’aurait pas été autorisé par les autorités administratives compétentes, de sorte que le contrat de vente serait devenu caduc et qu’elle aurait droit à la restitution du montant de 50.000 euros payé aux consorts PERSONNE3.), conformément aux dispositions du contrat conclu entre parties.

La société SOCIETE1.) SARL soutient encore que les consorts PERSONNE3.) auraient engagé leur responsabilité contractuelle en n’honorant pas l’obligation de résultat leur incombant tendant à la restitution du montant de 50.000 euros. La société SOCIETE1.) SARL réclame le montant de 50.000 euros du chef du préjudice subi au vu de l’inexécution contractuelle des consorts PERSONNE3.).

A titre infiniment subsidiaire, la société SOCIETE1.) SARL invoque que les consorts PERSONNE3.) auraient engagé leur responsabilité civile par manque de diligence en retenant de manière abusive et sans motif valable le montant de 50.000 euros.

Appréciation

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable.

En date du 31 mai 2022, les consorts PERSONNE3.), comme vendeur, et la société SOCIETE1.) SARL, comme acheteur, ont signé un compromis de vente intitulé « *Verkaufsvertrag* » portant sur un terrain inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), parcelle no. NUMERO2.), pré, d’une contenance de 7 ares et 4 centiares et parcelle no. NUMERO3.), pré, d’une contenance déterminée entre les parties, pour le prix de 1.900.000 euros.

Les parties ont assorti le prédit contrat de différentes charges et conditions, dont une condition ayant trait à l’obtention des autorisations pour le projet immobilier à construire sur ledit terrain, à savoir 7 appartements et 3 maisons.

L'article 1181, alinéa 1, du code civil dispose que l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention des autorisations de construire conformément au projet immobilier prévu aux plans annexés au compromis de vente.

L'article 1176 du code civil prévoit que « *lorsqu'une convention 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'évènement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas* ».

En l'occurrence, les parties n'ont pas prévu de délai pour la réalisation de la condition suspensive du contrat.

Il appartient partant à la partie qui se prévaut de la défaillance de la condition, d'en rapporter la preuve.

Dans un courrier daté au 26 janvier 2023 adressé aux consorts PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) SARL écrit : « *da die Planung Nr. 2021.18a und 2021.18.b des Projektes Zittig Dorfstraße 7 nicht zustande kommt, fordern wir gemäß dem am 31.05.2022 geschlossenen Compromis de Vente (siehe Anlage 1) unsere Anzahlung in Höhe von 50.000 € zurück* » .

Il ressort d'un courrier daté au 24 avril 2023 envoyé par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) SARL qu'une dernière offre fut formulée par cette dernière ayant trait à un projet immobilier de six unités et un prix de 1.400.000 euros.

Dans son courrier daté au 4 novembre 2023 adressé au mandataire de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) écrit : « *Nach dem Vertrag vom 31. Mai 2022 hat Faberhaus am 02 November 2022 ein neues schriftliches Angebot gesendet, nur zur Information. Nach dem Faberhaus durch Einschreiben das Geld zurück verlangte, bekam Faberhaus von mir per Einschreiben eine Antwort, die angenommen wurde aber eine komplett andere Abmachung drin steht* ».

Dans ces courriers, PERSONNE1.) ne conteste pas l'absence d'autorisation pour le projet immobilier envisagé, partant la défaillance de la condition suspensive. Il en résulte, d'ailleurs, que les parties se sont engagées dans de nouvelles négociations portant sur un projet immobilier configuré différemment.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient qu'il est certain que la condition suspensive tendant à voir autoriser le projet immobilier, tel que prévu dans le contrat de vente conclu le 31 mai 2022 entre les parties, ne se réalisera pas.

La condition suspensive prévue au point 4. des charges et conditions du contrat litigieux est donc défaillie.

Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties. (voir Cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cass. 3e civ., 30 avril 1997).

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que le contrat de vente du 31 mai 2022 est caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (Juris Classeur civil, art. 1181 et 1182, fasc. 47, n° 35).

Le vendeur doit donc restituer à l'acheteur les fractions de prix qu'il a reçues. Chaque contractant peut exercer une action pour récupérer la prestation qu'il a exécutée, de telle manière que les choses soient remises dans l'état où elles étaient au jour de la conclusion du contrat.

Au vu de la disposition figurant au point 7. des charges et conditions du contrat de vente conclu entre parties rédigée de la manière suivante : « *Der compromis de vente wird rechtskräftig, wenn beide Parteien diesen Vertrag unterschrieben haben und der Ankäufer dem Verkäufer 50.000 € (fünfzigtausend Euro) überwiesen hat. Der Ankäufer erhält vom Verkäufer eine unterschriebene Bescheinigung über die getätigte Überweisung. Kommt das Projekt laut unter Punkt 5 geplanter Planung nicht zustande, erhält der Ankäufer die 50.000 € (fünfzigtausend Euro) vom Verkäufer in voller Summe zurück* », le tribunal retient que le montant de 50.000 euros a la valeur d'un acompte à valoir sur le prix de vente convenu de 1.900.000 euros.

Il ressort de l'attestation datée au 4 août 2022 que PERSONNE1.) a reçu en date du même jour de la part de la société SOCIETE1.) SARL le montant de 50.000 euros.

Partant, la demande en restitution de l'acompte de la société SOCIETE1.) SARL est à déclarer fondée.

Les consorts PERSONNE3.) sont ainsi à condamner à restituer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 50.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 26 janvier 2023, date de notification de la défaillance de la condition suspensive aux consorts PERSONNE3.).

La société SOCIETE1.) SARL demande encore à voir assortir cette condamnation d'une astreinte.

L'article 2059 alinéa 2 du code civil dispose que l'astreinte ne peut être prononcée en cas de condamnation au paiement d'une somme d'argent. L'astreinte, en tant que moyen de contrainte contre un débiteur d'une obligation de faire, accorde au créancier, dépendant de la diligence du débiteur, le droit de requérir la liquidation de cette astreinte en cas de défaillance de ce dernier, alors que la condamnation au paiement d'une somme d'argent peut être poursuivie au moyen des voies d'exécution classiques, où le concours du débiteur de l'obligation n'est pas requis.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir la condamnation de la restitution du montant de 50.000 euros d'une astreinte.

En ce qui concerne la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement, il y a lieu de relever que l'article

12 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose que « *Les créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur sont de plein droit productives d'intérêts au taux légal à partir de l'expiration du troisième mois qui suit la réception des marchandises, l'achèvement des travaux ou la prestation de services* ».

En l'occurrence, la créance de la société SOCIETE1.) SARL à l'égard des consorts PERSONNE3.) ne résulte pas d'un contrat portant sur la livraison de marchandises, respectivement l'exécution de travaux ou services ; la créance de la société SOCIETE1.) SARL se rapporte à la restitution d'un acompte payé par celle-ci, en sa qualité de partie acquéreuse, aux consorts PERSONNE3.), en leur qualité de parties venderesses, dans le cadre d'un contrat de vente portant sur un terrain à bâtir.

Partant, la majoration du taux d'intérêt n'est pas applicable en l'espèce, de sorte que la demande y afférente de la société SOCIETE1.) SARL est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) SARL réclame encore le paiement du montant de 50.000 euros à titre de préjudice matériel au vu du non-respect par les consorts PERSONNE3.) du point 7. du contrat de vente conclu entre parties.

La société SOCIETE1.) SARL base cette demande sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Elle soutient que les consorts PERSONNE3.) n'auraient pas respecté l'obligation leur incombant consistant en la restitution du montant de 50.000 euros.

Force est toutefois de constater que la société SOCIETE1.) SARL reste en défaut d'établir un préjudice matériel subi du chef de la non-restitution du montant de 50.000 euros.

Partant, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation de dommages et intérêts, tant sur base de la responsabilité contractuelle, que sur base de la responsabilité délictuelle.

La société SOCIETE1.) SARL réclame encore le remboursement des frais et honoraires s'élevant à la somme de 2.000 euros HTVA déboursés afin d'obtenir restitution du montant de 50.000 euros.

En vertu de l'article 1382 du code civil « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Il est de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

En l'espèce, en refusant de procéder à la restitution de l'acompte réglé par la société SOCIETE1.) SARL, malgré la caducité du contrat de vente, les consorts PERSONNE3.) ont commis une faute.

Il résulte de la note de frais et honoraires du 20 décembre 2023 établie par Maître Lynn FRANK et de la preuve de paiement versée en cause que la société SOCIETE1.) SARL a payé en tout la somme de 2.000 euros HTVA du chef de frais et honoraires d'avocat.

Cette somme représente le préjudice qu'elle a subi du fait du non-respect par les consorts PERSONNE3.) de leur obligation contractuelle ayant trait à la restitution du montant de 50.000 euros après la caducité du contrat.

Il y a partant lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer in solidum à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 2.000 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) SARL réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) SARL l'intégralité des frais qu'elle a dû engager pour faire valoir ses droits, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros

En ce qui concerne le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de rappeler qu'aux termes de 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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture rendue en date du 6 mai 2024 ;

reçoit les demandes principales ;

dit que le contrat de vente conclu entre parties en date du 31 mai 2022 est devenu caduc ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) in solidum à restituer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 50.000 euros reçu le 4 août 2022 avec les intérêts légaux à partir du 26 janvier 2023, date de notification de la défaillance de la condition suspensive, jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande en majoration du taux d'intérêt de la société SOCIETE1.) SARL ;

partant, l'en **déboute** ;

déclare non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts du chef d'un préjudice matériel subi de la société SOCIETE1.) SARL ;

partant, l'en **déboute** ;

déclare fondée la demande en allocation de dommages et intérêts du chef des frais et honoraires déboursés par la société SOCIETE1.) SARL ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) in solidum à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 2.000 euros HTVA avec les intérêts légaux à partir du 28 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

déclare fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) SARL à concurrence de 1.000 euros ;

partant, **condamne** PERSONNE2.) et PERSONNE1.) in solidum à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ;

n'ordonne pas l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) in solidum aux frais et dépens de l'instance.