

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00103

Numéro TAD-2024-01324 du rôle.

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

Composition:

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

E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 24 octobre 2024 ;

comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65 rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B249029, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

E T

PERSONNE1.), sans état connu, née le DATE1.) à ADRESSE2.) (Algérie), demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie défenderesse aux fins du prédict exploit MULLER ;

laissant **défaut**.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de mise en état simplifiée du 12 novembre 2024.

Vu l'ordonnance de clôture du 29 novembre 2024.

Par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER du 24 octobre 2024, la société SOCIETE1.) SARL (ci-après « société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 34.264,50 euros, avec les intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à partir du 12 juillet 2024 et avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la présente assignation, chaque fois jusqu'à solde, voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 4.000 euros et voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat constitué, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.), bien que régulièrement assignée, n'a pas comparu par ministère d'avocat à la Cour. Il sera statué par défaut à son encontre conformément à l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, l'exploit introductif ne lui ayant pas été signifié à personne.

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est recevable en la pure forme.

Il est constant en cause qu'en date du 11 mai 2024 un compromis de vente fut signé entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en leur qualité de vendeur, d'une part, et PERSONNE1.), en sa qualité d'acquéreur, d'autre part, portant sur une maison d'habitation, sise à L-ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section BA de ADRESSE6.), sous le numéro NUMERO2.)/4041, lieu-dit ADRESSE7.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant quatre ares et huit centiares pour un prix de vente de 795.000 euros.

La société SOCIETE1.) est intervenue en sa qualité d'agence immobilière dans le cadre de ce compromis de vente, qui fut conclu par son intermédiaire.

Le compromis de vente comprend, entre autres, une clause suspensive en relation avec l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE1.), qui s'engageait à présenter à la société SOCIETE1.) et au notaire la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prêt dans un délai d'un mois à partir de la signature du compromis, à savoir à partir du 11 mai 2024, ainsi qu'une clause résolutoire suivant laquelle le compromis est considéré résilié aux torts exclusifs de l'acquéreur à défaut de présenter dans le délai indiqué l'accord ou le refus bancaire, respectivement en l'absence de demande de crédit auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois.

Dans le compromis de vente figure encore une clause pénale, aux termes de laquelle 10% du prix de vente sont à verser à la partie non défaillante, en cas de résiliation unilatérale et/ou en cas de refus de passer l'acte notarié par l'une ou l'autre des parties, ainsi qu'une indemnité forfaitaire équivalente à 4,31% du prix de vente à payer à la société SOCIETE1.). Les paiements de la clause pénale doivent être effectués dans un délai d'un mois à partir de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, sous peine d'application des intérêts de retard de 12% l'an à partir de l'échéance du délai de paiement.

Une clause particulière fut également insérée dans le compromis de vente litigieux disposant que : « *Les acquéreurs déclarent avoir les fonds propre nécessaire à l'achat de la maison sans avoir à faire un crédit hypothécaire* ».

La société SOCIETE1.) fait valoir que le terme conventionnel d'un mois dans lequel fut enfermée la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt hypothécaire aurait expiré le 11 juin 2024, sans que PERSONNE1.) n'ait présenté de réponse bancaire à l'agence immobilière et au notaire instrumentant, ni de certificat bancaire attestant qu'une demande de crédit est en cours de traitement, ni de certificat bancaire attestant l'existence de fonds propres suffisants.

PERSONNE1.) n'aurait donc pas exécuté ses obligations contractuelles, de sorte que la résiliation du compromis de vente aurait eu lieu à ses torts et elle serait redevable à l'agence immobilière d'une pénalité de 4,31 % du prix de vente, soit un montant de 34.264,50 euros.

En date du 12 juin 2024, PERSONNE1.) a signé, précédé de la mention « bon pour accord », un document la mettant en demeure de verser la somme de 23.850 euros, correspondant à 3% du prix de vente, à titre de clause pénale à la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle aurait reconnu être redevable d'une pénalité à l'égard de la société SOCIETE1.).

En vertu de l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix, et en cas de stipulation d'une condition suspensive dans un compromis de vente, la vente devient parfaite dès que la condition suspensive s'est réalisée.

Aux termes de l'article 1181 du code civil, 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. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

Aux termes de l'article 1176 du code civil, « *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.* ».

Suivant l'article 1178 du même code, « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* ».

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 (Cass. 14 juillet 2009, Pas. 34, p. 413).

Ainsi, pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire dans un compromis de vente, l'acheteur doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat.

Lorsque l'acquéreur ne produit pas la réponse de la banque à sa demande de prêt, il faut présumer soit qu'il n'a pas accompli toutes les diligences requises, soit qu'il a reçu une réponse favorable et qu'il n'en fait pas état pour se soustraire à ses obligations. Dans les deux cas, sa responsabilité doit être engagée (CA, 12 décembre 2012, Pas. 36, p. 403).

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc.

Cependant, la caducité du contrat est écartée lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous condition. À titre de sanction et s'il en rapporte la preuve, le créancier peut alors demander que la condition soit considérée comme accomplie (CA, 2 juillet 2020, Pas. 40, p. 59).

Même s'il y a lieu d'admettre que la condition est accomplie dès que l'acheteur dispose des fonds nécessaires pour le financement de l'immeuble, sans qu'il doive nécessairement recourir à un prêt bancaire, encore faut-il que l'acheteur rapporte la preuve qu'il dispose des fonds pour le paiement du prix.

En l'espèce, PERSONNE1.) reste en défaut d'avoir présenté un accord, respectivement un refus bancaire concernant sa demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement de crédit pour le 11 juin 2024 au plus tard à la société SOCIETE1.) et au notaire instrumentant. PERSONNE1.) n'a pas non plus remis à la société SOCIETE1.) ni au notaire instrumentant un autre document établissant l'existence de fonds propres suffisants à l'acquisition de l'immeuble concerné.

Il est donc établi que la défaillance des conditions sous lesquelles PERSONNE1.) était obligée lui est imputable, de sorte que lesdites conditions sont réputées accomplies en application du mécanisme prévu par l'article 1178 du code civil précité.

En l'espèce, les parties ont décidé à l'avance dans leur contrat, que ce dernier, une fois parfait, sera de plein droit résolu du fait des manquements de PERSONNE1.) aux obligations contractuelles lui incombant quant à l'existence de moyens ou l'absence de moyens pour le financement de l'immeuble concerné, sans qu'il ne soit nécessaire d'en solliciter la résolution judiciaire au juge.

En l'absence de remise d'un document ayant trait au financement de l'immeuble concerné par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) et au notaire, les conditions d'application de la clause résolutoire sont réunies en l'espèce.

Partant, le contrat est résolu de par l'inexécution fautive par PERSONNE1.) de ses obligations contractuelles, de sorte que la clause pénale s'applique.

La clause pénale prévoit le paiement d'une indemnité forfaitaire équivalente à 4,31% du prix de vente à la société SOCIETE1.).

Le prix de vente de l'immeuble concerné était de 795.000 euros. L'indemnité forfaitaire due à la société SOCIETE1.) s'élève donc en l'espèce au montant de 34.264,50 euros.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 34.264,50 euros à la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne les intérêts de retard conventionnels de 12% l'an, il n'est pas établi que PERSONNE1.) fut mise en demeure par la société SOCIETE1.) de lui payer l'indemnité forfaitaire s'élevant à 34.264,50 euros.

En effet, la seule mise en demeure versée en cause, qui fut signée le 12 juin 2024 par PERSONNE1.), ne porte que sur le montant de 23.850 euros, correspondant à 3% du prix de vente.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire application des intérêts de retard conventionnels.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu d'assortir la condamnation de PERSONNE1.) uniquement des intérêts légaux à partir de la demande en justice, à savoir à partir du 24 octobre 2024.

Au vu de l'issue du litige, il est inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer fondée à concurrence de la somme de 1.500 euros.

PERSONNE1.) est dès lors à condamner à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros.

S'agissant de l'exécution provisoire, il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile applicable devant les juridictions luxembourgeoises, 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 (Cour, 8 octobre 1974, 23, 5).

Dans la mesure où la mise en demeure du 12 juin 2024 porte sur le montant de 23.850 euros, et que le courrier du mandataire de PERSONNE1.) se rapporte à cette mise en demeure, le tribunal considère il n'existe pas de promesse reconnue pour le montant de 34.264,50 euros, de sorte qu'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.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE1.) et en première instance ;

vu l'ordonnance de mise en état simplifiée du 12 novembre 2024 ;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 29 novembre 2024 ;

déclare la demande de la société SOCIETE1.) SARL recevable en la forme,

la **déclare** fondée,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL le montant de 34.264,50 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 octobre 2024, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation des intérêts conventionnels de 12% l'an,

déclare fondée la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 euros,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.