

Texte pseudonymisé

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

**Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00099**

Numéro TAD-2025-00260 du rôle

Audience publique du mardi, 8 juillet 2025.

Composition:

Lexie BREUSKIN, Anne MOUSEL, Alyssa LUTGEN,	1 <sup>ier</sup> Vice-Président, Juge, Attachée de Justice,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

**E n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;
- 2) **L'association sans but lucratif SOCIETE1.)**, ayant son siège à L-ADRESSE2.), **curatrice** de Monsieur **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 10 décembre 2024 ;

comparant par **Maître Paul JASSENK**, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck ;

**e t :**

**PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, actuellement sans domicile, ayant demeuré à L-ADRESSE3.) ;

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit MULLER ;

laissant **défaut**.

---

## LE TRIBUNAL :

Par exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2024, PERSONNE1.) et l'association sans but lucratif SOCIETE1.) en sa qualité de curatrice de PERSONNE1.) ont fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de voir :

-principalement dire que la partie assignée a de manière injustifiée laissé écouler la validité du compromis de vente, engageant sa responsabilité contractuelle,

- subsidiairement dire que la partie assignée n'a pas fait toutes les diligences nécessaires et possibles pour obtenir le prêt, engageant également sa responsabilité contractuelle, laissant jouer la clause pénale,

-partant s'entendre condamner la partie assignée à payer à PERSONNE1.) la somme de 19.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 janvier 2021, date d'une mise en demeure, sinon, à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

Ils demandent également à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Ils demandent encore de voir assortir le jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.), assigné à son dernier domicile suivant procès-verbal de recherche, ne comparait pas et n'a pas constitué avocat à la Cour. Par application de l'article 79 alinéa 1 du nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

Le défendeur ne comparissant pas, le juge ne doit faire droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée, en application de l'article 78 du nouveau Code de procédure civile

Les parties demanderesses basent leur demande sur l'article 1134 du Code civil.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

Il est constant en cause, pour ressortir des pièces versées par les demandeurs à l'appui de leurs prétentions, que PERSONNE1.) a conclu le 5 octobre 2020, en qualité de partie venderesse avec PERSONNE2.), en qualité de partie acquéreuse, un compromis portant sur la vente d'un terrain « avec ruine » sis à L-ADRESSE4.), moyennant paiement d'un prix de 190.000 euros.

La clause dont se prévalent les parties demanderesses est rédigée dans les termes suivants :

*« L'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard pour le 30 octobre 2020.*

*Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus ne pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur fournit un certificat de l'institut financier luxembourgeois attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.*

*Le compromis est valable jusqu'au 30 novembre 2020.*

*Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou si aucune demande de crédit n'a été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.*

*En cas de non-respect d'une ou de plusieurs clauses du compromis ou de résiliation abusive du compromis de vente par l'une des parties, la partie fautive devra payer à l'autre partie une indemnité équivalente à 10 % du prix de vente ainsi que la commission prévue à l'agence immobilière SOCIETE2.). »*

Les parties demanderesse soutiennent que le fait pour l'assigné de ne pas avoir présenté ni une lettre d'acceptation, ni une lettre de refus de prêt d'un établissement de crédit constituerait une violation de ses obligations contractuelles et fonderait l'application de la clause pénale.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 61 du nouveau Code de procédure civile, « *le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.* »

Les parties demanderesse soutiennent encore avoir informé la partie acquéreuse par courrier recommandé du 25 janvier 2021 qu'à défaut pour lui de présenter les lettres d'acceptation, respectivement de refus de prêt, le compromis de vente devrait être considéré comme résolu à ses torts.

Faute de réaction de la part de PERSONNE2.), la demande tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la clause pénale devrait être déclarée fondée.

La clause invoquée du compromis de vente constitue manifestement une clause pénale au sens de l'article 1152 du Code civil.

Quant au bien-fondé de la demande, PERSONNE2.) ne saurait être contraint de régler l'indemnité forfaitaire prévue par la clause pénale qu'en cas de faute contractuelle constatée dans son chef.

Le compromis de vente a été conclu, entre autres, sous la condition de la production par PERSONNE2.) de la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt pour l'acquisition de la maison dans le délai prescrit.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

La version des faits présentée par les parties demanderesse est étayée par les pièces soumises par elles et demeure incontestée, de sorte que la rupture du compromis de vente est à imputer aux seuls torts de PERSONNE2.).

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de constater que les conditions d'application de la clause pénale sont remplies et de faire dès lors droit à la demande.

Il y a partant lieu de prononcer la résiliation du compromis de vente signé entre parties aux torts exclusifs du défendeur et de condamner celui-ci à payer à PERSONNE1.) le montant de 19.000 euros à titre de clause pénale.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de la clause pénale alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

PERSONNE1.) demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Comme il serait inéquitable de laisser à la charge des demandeurs l'intégralité des frais par eux exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de leur allouer le montant de 500 euros.

## **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE2.) et en premier ressort ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**la déclare** fondée ;

**prononce** la résiliation du compromis de vente du 5 octobre 2020 aux torts exclusifs de PERSONNE2.) ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 19.000 euros ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** PERSONNE2.) aux dépens de l'instance.