

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00141

Audience publique du mardi trente mai deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-04547 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de Luxembourg du 11 mai 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Lars GOSLINGS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.), anciennement SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE2.),

représentée par son administrateur actuellement en fonctions, immatriculée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Faits constants et indications de procédure

Suivant contrat de bail du DATE1.), PERSONNE1.) a pris en location auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)) un appartement au sein de la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE3.). Le contrat de bail a été conclu pour une durée de 2 ans avec prorogation par tacite reconduction.

Durant la location, PERSONNE1.) a fait part, à la société SOCIETE2.), de son intention d'acquérir le bien loué. Ce projet a été accueilli favorablement par la société SOCIETE2.) et les parties sont entrées en pourparlers.

Les parties ont conclu quatre compromis de vente, à savoir :

- un premier compromis sans date,
- un compromis du DATE2.) avec une mention erronée quant à l'identité de l'acquéreur,
- un second compromis du DATE2.),
- un compromis du DATE3.) (ci-après le compromis litigieux).

Ces compromis successifs ont été conclus en raison de l'expiration du terme prévu par le compromis précédent.

Le compromis litigieux a été conclu sous la condition suspensive pour l'acquéreur d'obtenir un prêt pour financer l'acquisition et il expirait le DATE4.).

Le DATE5.), les parties ont reçu une convocation pour la passation de l'acte de vente fixée au DATE6.). La vente n'a pas pu être finalisée à cette date, faute pour PERSONNE1.) de disposer des fonds nécessaires.

Par courriel du DATE7.), la société SOCIETE2.) a invité PERSONNE1.) à convenir d'un nouveau rendez-vous avec le notaire GRETHEN pour la signature de l'acte de vente de l'appartement.

PERSONNE1.) a reçu l'accord bancaire pour le prêt en date du DATE8.). Par courrier du DATE9.), le mandataire de la société SOCIETE2.) a informé PERSONNE1.) que la société SOCIETE2.) n'était plus disposée à vendre l'appartement.

Par courrier daté du DATE10.), PERSONNE1.) a réitéré sa volonté d'acquérir l'appartement alors que les fonds requis seraient disponibles.

Par un courrier daté du DATE11.), le mandataire de la société SOCIETE2.) a confirmé son refus de procéder à la vente, en indiquant comme motif la défaillance de la condition suspensive dans le délai stipulé suivant le compromis de vente du DATE3.).

Le DATE12.), le notaire GRETHEN a invité les parties à venir signer l'acte de vente à partir de la seconde moitié du DATE13.).

En date du DATE14.), la PERSONNE1.) a sollicité une nouvelle date pour la signature de l'acte de vente.

Le DATE15.), le rendez-vous a été annulé par le notaire GRETHEN, au motif qu'elle aurait été informée par la société SOCIETE2.) qu'elle ne souhaitait plus vendre l'appartement litigieux.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mai 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir ordonner l'exécution forcée du compromis de vente du DATE3.) et voir dire parfaite la vente conclue entre partie le DATE3.) et portant sur l'appartement NUMERO2.) de la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE4.).

Il demande encore à voir ordonner l'exécution forcée de la vente, voir ordonner à la société SOCIETE2.) de régulariser l'acte de vente définitif par devant notaire sous peine d'une astreinte de 2.000 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, dire que le jugement à intervenir vaudra vente et condamner la société SOCIETE2.) à a restitution des fruits de l'appartement litigieux sous peine d'astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'un montant de 1.200.000 euros au titre de dommages

et intérêts, sinon tout autre montant, même supérieur à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir du DATE3.), sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande encore à voir nommer un expert afin de voir fixer la valeur locative de l'appartement litigieux.

En tout état de cause, PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

A l'audience publique du 18 avril 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Mailys KNAUB, avocat, en remplacement de Maître Lars GOSLINGS, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

Maître Marie KELLER, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat constitué, a conclu pour SOCIETE1.).

2. Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que le compromis du DATE3.) formaliserait la commune intention des parties de manière univoque quant à la chose et le prix, de sorte que ce compromis vaudrait vente en application de l'article 1589 du code civil. La vente étant parfaite, il y aurait lieu à son exécution forcée.

Il fait plaider que les parties n'auraient pas entendu se sentir liées par le délai de la clause suspensive figurant au compromis et qu'il y aurait eu renonciation, sinon prorogation tacite du terme, d'un commun accord des parties.

A ce titre, il expose qu'il résulterait du déroulé des faits et rétroactes de la présente affaire que les parties se seraient affranchies de l'expiration du délai stipulé au compromis pour poursuivre les démarches liées à l'acquisition de l'immeuble. En effet, les parties auraient conclu quatre compromis de vente successifs prévoyant tous des délais différents. Par ailleurs, l'expiration du délai de la clause suspensive aurait été connue de tous à la date prévue pour la signature de l'acte de vente, soit le DATE6.), mais qu'à aucun moment la société SOCIETE2.) n'aurait fait état de la caducité du compromis qui en découlerait. Au contraire, elle aurait accepté de signer. Ce comportement serait un signe univoque de l'absence d'incidence de la défaillance de la condition tenant à l'octroi du prêt à

l'expiration du délai prévu au compromis. Par l'envoi du courriel du DATE7.), la société SOCIETE2.) aurait manifesté explicitement sa volonté de poursuivre la vente litigieuse. De par son comportement, la société SOCIETE2.) aurait induit PERSONNE1.) en erreur.

Dans ces conditions, une éventuelle défaillance de la condition suspensive dans le délai contractuel serait sans incidence sur l'intégrité du compromis de vente alors qu'il y aurait eu renonciation au délai de la clause suspensive. Il y aurait dès lors lieu de déduire du comportement des parties qu'elles n'auraient pas entendu donner force contraignante au délai conventionnellement prévu entre elles. Le délai de 30 jours pour obtenir un accord écrit de la banque n'aurait pas été une condition déterminante du consentement du vendeur quant à la validité du compromis.

PERSONNE1.) fait encore plaider que le compromis de vente litigieux ne comportait aucune date quant à la réitération de l'acte de vente devant le notaire, ce qui témoignerait du fait que les parties n'auraient pas fait de la signature de l'acte authentique à une date déterminée un élément constitutif de leur volonté. Enfin, il donne encore à considérer que le compromis litigieux ne comporterait aucune pénalité applicable à la défaillance de la condition suspensive dans le délai prévu. Les parties se faisaient partant confiance quant à leur capacité à conduire cette opération. Par conséquent, le délai de la condition suspensive devrait s'interpréter au regard de l'article 1175 du code civil.

En tout état de cause, PERSONNE1.) fait valoir que la condition suspensive serait remplie par la preuve de la banque émise le DATE16.) et communiquée à la partie adverse le DATE8.). Il aurait dès lors rempli ses obligations découlant de la condition suspensive.

La société SOCIETE2.) demande à voir déclarer les demandes non fondées motif pris que la condition suspensive stipulée au compromis de vente du DATE3.) serait défaillie.

Elle fait valoir que la condition suspensive dans le compromis de vente serait une clause résolutoire automatique et express en ce que son inexécution dans le délai contractuellement prévu mettrait fin d'office à l'engagement souscrit par les parties. Le DATE4.), jour de l'expiration de la condition suspensive il n'aurait existé aucune preuve d'un accord bancaire dans le chef de PERSONNE1.) ni d'une quelconque démarche effectuée par lui concernant l'octroi d'un prêt. La relation contractuelle entre parties aurait automatiquement pris fin le DATE4.).

En l'espèce, PERSONNE1.) n'aurait pas obtenu le financement endéans le délai stipulé dans la condition suspensive. Par conséquent, la défaillance de la condition suspensive entraînerait la caducité du compromis de vente.

Elle soutient que l'octroi du prêt dans un délai de trente jours à compter de la signature du compromis de vente, soit le DATE4.) au plus tard, constituait un élément essentiel à la validité du contrat, sans quoi la vente ne pouvait nullement se réaliser. L'absence de financement obtenu dans le délai constituerait la perte d'un des éléments essentiels à la validité du compromis litigieux.

Elle conteste toute renonciation ou prorogation tacite du terme d'un commun accord des parties alors même qu'un contrat frappé de caducité ne pourrait être ravivé, à moins qu'un nouveau contrat soit expressément conclu, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. En tout état de cause, il résulterait de la jurisprudence applicable en la matière, que la prorogation du terme devrait découler d'un accord explicite ou implicite des parties intervenu antérieurement à l'arrivée du terme. En l'espèce, il ne résulterait d'aucun élément probant qu'avant l'expiration du délai prévu, soit avant le DATE4.), les parties auraient convenu de proroger le délai. Toutes les allusions à une éventuelle poursuite du processus de vente avancées par la partie demanderesse seraient sans pertinence pour se situer après l'échéance du DATE4.).

La société SOCIETE2.) soutient encore que dans le cas où la condition suspensive viendrait à défaillir, le contrat y soumis serait censé n'avoir jamais pris naissance ; il disparaîtrait rétroactivement et les parties seraient dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. Elle conteste encore formellement avoir induit PERSONNE1.) en erreur et conteste toute volonté de poursuivre la vente au-delà du délai de la condition suspensive.

La société SOCIETE2.) explique qu'elle aurait fait preuve d'une grande indulgence en acceptant, plus de deux mois après l'expiration du compromis de vente, de procéder à la signature de l'acte de vente en date du DATE6.). Or même, à cette date, aucun accord bancaire n'aurait été présenté par PERSONNE1.).

Elle fait encore valoir que le fait que le compromis litigieux ne fasse pas mention d'une date pour la passation de l'acte notarié de vente serait sans incidence.

PERSONNE1.) soutient, en application d'un courant jurisprudentiel en la matière et un arrêt de la Cour de cassation française du 27 octobre 2016, que lorsqu'une condition suspensive serait stipulée dans l'intérêt exclusif de l'une des parties, seule celle-ci pourrait se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de cette condition. Tel serait notamment le cas dans le cadre d'un compromis de vente, où la condition suspensive serait stipulée dans le seul intérêt de

l'acquéreur, de sorte que la société SOCIETE2.) ne pourrait pas se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive pour refuser de passer l'acte de vente.

Il fait valoir que la société SOCIETE2.) se prévaudrait tardivement de l'expiration du délai d'obtention du prêt pour conclure à la caducité du compromis litigieux. Ce refus s'apparenterait à un abus de droit. Par ailleurs, en refusant de vendre l'appartement litigieux, la société SOCIETE2.) aurait violé l'article 1134 du code civil.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE2.) serait elle-même en aveu de la prorogation de la condition suspensive alors qu'elle reconnaîtrait de manière non équivoque qu'elle aurait aménagé la condition suspensive, au moins pendant un certain laps de temps tout en restant évasive quant à la durée de cette prorogation. Ce laps de temps manifestant l'intangibilité de la volonté de vendre de la société SOCIETE2.) tout autant que sa résilience et sa mansuétude, aurait, au moins, duré jusqu'au DATE7.), date à laquelle la partie venderesse aurait elle-même pris l'initiative de solliciter l'acquéreur pour la fixation d'un nouveau rendez-vous chez le notaire.

Il expose encore qu'à aucun moment, la société SOCIETE2.) ne l'aurait informé qu'elle lui offrait une ultime chance de passer l'acte de vente. L'absence de réaction de la partie défenderesse quant à la caducité du compromis au jour de la signature de l'acte de vente, soit le DATE6.), et sa demande du DATE7.) de voir fixer un nouveau rendez-vous, prouveraient à suffisance que la société SOCIETE2.) aurait renoncé à la condition suspensive. Elle ne saurait dès lors être fondée à invoquer la défaillance de ladite condition suspensive pour exciper de la caducité du compromis.

Il fait encore valoir que de par son attitude, la société SOCIETE3.) aurait renoncé à la condition suspensive et aux conséquences juridiques liées à son non-respect. Il y aurait dès lors renonciation tacite. Il y aurait lieu de retenir que de par son attitude, la société SOCIETE2.) aurait accepté, sinon initié, une prorogation, sinon une renonciation, du terme du compromis manifestant de manière non équivoque sa volonté de poursuivre le processus de vente.

PERSONNE1.) fait enfin plaider que la société SOCIETE2.) envisagerait toujours de vendre le bien litigieux, tel que cela résulterait des résolutions de l'associé unique de la société SOCIETE2.) datée du 29 avril 2021.

Il explique cependant que ces résolutions indiqueraient de manière erronée que l'acquéreur, en l'espèce PERSONNE1.), serait dans l'impossibilité d'obtenir un prêt. En effet, l'accord bancaire aurait été obtenu le DATE16.).

Dans ces conditions, la société SOCIETE2.) ne pourrait valablement soutenir et persister dans son refus de vendre l'appartement litigieux,

La société SOCIETE2.) fait plaider que ce serait de manière erronée que PERSONNE1.) ferait valoir que la condition suspensive liée à l'obtention du prêt bancaire aurait été stipulée dans l'intérêt exclusif de PERSONNE1.) et que par conséquent lui seul pourrait se prévaloir de la défaillance de ladite condition.

Elle soutient que la condition suspensive du compromis de vente du DATE3.) serait stipulée dans l'intérêt des deux parties en cause, alors que si l'acheteur aurait intérêt à suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention d'un prêt pour le financement du prix de vente afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il ne saurait honorer, faute de ressources suffisantes, le vendeur aurait également un intérêt à voir suspendre les effets du contrat jusqu'à ce qu'il ait la certitude que l'acheteur dispose des moyens nécessaires pour payer le prix convenu. Ce serait dès lors à bon droit que la société SOCIETE2.) se prévaudrait de la défaillance de la condition suspensive d'obtention du prêt.

La société SOCIETE2.) demande, à titre reconventionnel, à voir prononcer la résolution du compromis de vente du DATE3.) pour inexécution contractuelle fautive dans le chef de PERSONNE1.) en application de l'article 1184 du code civil.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait pas satisfait à son engagement, en ce qu'il n'aurait pas obtenu le prêt bancaire en date du DATE4.), date butoir sous peine de défaillance de la condition suspensive du prédit contrat. De même, il ne serait pas établi que PERSONNE1.) ait effectué de quelconques démarches, justifiant toute demande d'octroi de prêt endéans le délai susvisé.

Le défaut d'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE1.) et l'absence de preuve en ce sens, dans le délai qui lui était contractuellement imparti, constituerait un manquement suffisamment grave pour justifier la résolution du compromis de vente alors que l'un des éléments essentiels de ce dernier ferait manifestement défaut.

PERSONNE1.) relève le caractère contradictoire de la position de la société SOCIETE2.) qui demande reconventionnellement la résolution du compromis litigieux alors qu'elle ne cesse de clamer que ledit compromis serait caduc. Il demande par conséquent à voir rejeter la demande reconventionnelle pour être non fondée.

Il conteste tout comportement fautif dans son chef motif pris que l'accord bancaire visée à la clause suspensive serait matérialisée par la lettre de la SOCIETE4.) du DATE16.).

PERSONNE1.) fait encore exposer que ce serait la société SOCIETE2.) qui lui aurait suggéré de recourir aux services de la banque SOCIETE4.) pour obtenir le prêt bancaire nécessaire à l'acquisition de l'appartement. En effet, Monsieur PERSONNE2.), gérant et administrateur de la société SOCIETE2.), aurait pris l'initiative de communiquer à PERSONNE1.), en date du 23 avril 2019, les possibilités de financement du bien à acquérir tel que discutées avec son correspondant auprès de l'établissement bancaire avec lequel il est habituellement en relation d'affaires : soit un apport de 20% du prix d'achat en fonds propres, le reste du prix faisant l'objet du prêt bancaire, garanti par une hypothèque sur l'immeuble à acquérir. Par conséquent, dès le début du processus d'acquisition de l'immeuble, le principe d'un prêt, ainsi que son montant, auraient été acquis, et la partie venderesse ne pouvait l'ignorer puisque c'est elle-même qui en aurait informé la partie acquéreuse.

En ce qui concerne les preuves d'éventuelles démarches effectuées en vue de l'obtention du prêt, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) ne pouvait pas ignorer l'état des démarches effectuées par lui auprès de la SOCIETE4.), étant donné que le gérant de la société SOCIETE2.) aurait été professionnellement en contact avec la banque.

La société SOCIETE2.) conteste les allégations adverses selon lesquelles elle ne pouvait pas ignorer l'état des prétendues démarches avec la SOCIETE4.) puisqu'elle aurait été, via son gérant et administrateur, professionnellement en contact avec la banque.

Elle ne conteste pas avoir fourni une information à PERSONNE1.) quant à une potentielle possibilité de financement. Cette information aurait été donné au mois d'avril 2019, soit plus de deux mois avant la signature-même du compromis de vente litigieux et aurait été imprécise et donnée à titre purement informatif.

Elle fait encore valoir qu'en vertu du principe relatif au secret bancaire, selon lequel il serait strictement interdit aux banques de divulguer à des tiers des informations bancaires et personnelles sur leurs clients, la SOCIETE4.) n'allait pas et ne pouvait pas fournir de tels renseignements à la société SOCIETE2.). Il serait dès lors inopérant de dire que la société SOCIETE2.) ne pouvait ignorer l'état des démarches avec la SOCIETE4.).

La société SOCIETE2.) expose que l'accord bancaire aurait été obtenu le DATE16.), soit en dehors du délai contractuel. Par ailleurs, aucun élément ne

permettrait de considérer que le principe d'un prêt ainsi que son montant auraient été acquis par PERSONNE1.) en vue d'acquérir le bien immobilier litigieux. En effet, le prêt aurait été accordé, *in fine*, aux époux PERSONNE3.) et à condition de faire un apport substantiel. Or, il résulterait des éléments communiqués en cause que les époux PERSONNE3.) ont divorcé. Il ne serait dès lors pas établi en cause que ledit prêt permettrait toujours à PERSONNE1.) d'acquérir l'appartement litigieux. En tout état de cause, PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un prêt et de la disposition de l'apport.

PERSONNE1.) fait répliquer que le secret bancaire invoqué par la société SOCIETE2.) serait une motivation qui ne convaincrerait pas.

Il conteste toute omission ou légèreté fautive ou encore toute déloyauté dans son chef susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle, voire délictuelle, quant aux démarches réalisées pour obtenir le financement

3. Appréciation

A titre liminaire, le tribunal relève que les développements des parties relatifs à la situation personnelle de PERSONNE1.) sont sans incidence, alors que son époux ou ex-époux n'est pas partie au présent litige.

De même, les développements en rapport avec l'état de santé de PERSONNE4.), propriétaire du bien litigieux n'ont aucune incidence sur le litige dont est saisi le tribunal. Il n'y a partant pas lieu de tenir compte de ces développements.

Le présent litige a trait à la question de savoir si le compromis de vente du DATE3.) a acquis force exécutoire et vaut partant vente entre les parties au présent litige.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) ont conclu, en date du DATE3.), un compromis de vente dont la teneur est la suivante :

« La partie venderesse s'engage à vendre, sous la garantie légale, en pleine et irrévocable propriété, libre de toutes dettes, charges, hypothèques et privilèges, à la partie acquéreuse un appartement dans la Résidence ALIAS1.) sise ADRESSE5.) L- ADRESSE6.).

Appartement NUMERO2.) Lot NUMERO3.) faisant 17,227/1.000 (désignation NUMERO4.)

Cave NUMERO5.): Lot 041 faisant 0,750/1.000 (désignation NUMERO6.)

Garage Intérieur: Lot NUMERO7.) faisant 1,406/1.000 (désignation NUMERO8.)

*Lot NUMERO9.) faisant 1,406/1.000 (désignation NUMERO10.)
Total millième 20,789/1.000*

*Inscrit au cadastre : partie du n°NUMERO11.) et n°NUMERO12.) section A de
ADRESSE7.) (partie de l'ancien numéro NUMERO13.)),
Contenance : 31 a et 66 ce pour le n°NUMERO11.)
28 a et 36 ce pour le n°NUMERO12.)*

*Ainsi que cette réalité se poursuit et se comporte actuellement, avec toutes les
servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes dont elle peut être
grevée ou avantagée.*

*La présente vente est consentie pour et moyennant le prix de 1.200.000,00€ (un
million deux cent mille euros)*

*Payable : à l'acte notarié
Jouissance : à l'acte notarié*

*Le présent compromis est fait sous la clause suspensive qu'il devient uniquement
définitif au moment où l'institut de crédit donne son accord par écrit à
l'acquéreur pour le crédit nécessaire au paiement du prix de vente de l'immeuble
présentement réservé et ceci endéans tes trente jours à partir de la signature des
présentes, sinon les deux parties contractantes sont libres de tout engagement et
d'intérêts.*

*L'acte notarié sera passé par le ministère du notaire Léonie GRETHEN. Les frais
de l'acte notarié sont à charge de la partie acquéreuse ».*

*Le tribunal constate qu'il résulte du compromis de vente du DATE3.), que celui-
ci a été signé par PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.).*

*Les parties étaient ainsi d'accord sur le prix et la chose lorsque celles-ci ont
apposé leur signature sur le prédit compromis dans le cadre de la vente de
l'appartement sis dans la Résidence ALIAS1.) à L-ADRESSE8.).*

*Vu l'accord des parties sur la chose et sur le prix, le compromis de vente du
DATE3.) est en principe valable.*

*Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors
que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement
s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que
les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à*

l'accomplissement d'une formalité ou condition (Tribunal d'arrondissement et de à Luxembourg, 31 mai 1961, P. 18, 363).

Ainsi, par application de l'article 1584 du code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire. 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 Cour de Cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cour de Cass. 3e civ., 30 avril 1997).

En vertu 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. 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'événement n'arrivera pas.

A la lecture du compromis litigieux, le tribunal retient que celui-ci a été conclu sous condition suspensive qui suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention par l'acquéreur du crédit nécessaire à l'acquisition du bien immobilier en question et que l'obtention du financement de la vente est enfermée dans un délai fixe.

Le compromis de vente ayant été signé le DATE3.) et prévoyant un délai de 30 jours à partir de sa signature pour la réalisation de la condition suspensive, PERSONNE1.) avait jusqu'au DATE4.) pour présenter un accord bancaire.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) était obligé de faire les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt jusqu'au DATE4.) au plus tard, date butoir pour présenter l'acceptation ou le refus de la banque pour accorder un prêt.

Aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Suivant 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.

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: d'une part, le contrat est formé - le consentement a été donné pour le cas où l'événement

surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (J. FLOUR, J.-L. AUBERT, Y. FLOUR, E. SAVIAUX, Les obligations, 3. le rapport d'obligation : Armand Colin, 1999, numéro 280).

En ce qui concerne la question de savoir qui de l'acheteur ou du vendeur peut se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive, le tribunal relève que si l'acheteur a intérêt à suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention du financement de l'achat par sa banque afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il ne saurait honorer, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. La condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 25 novembre 2008, numéro 112.004 du rôle et Cour d'appel, 29 septembre 2019, numéro 44976 du rôle).

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

Il y a partant lieu de retenir que la clause suspensive stipulé au compromis de vente du DATE3.) l'a été tant dans l'intérêt de la société SOCIETE2.) que dans l'intérêt de PERSONNE1.). Par conséquent, chacune des parties peut se prévaloir de ladite clause.

Il y a dès lors lieu d'analyser si la condition suspensive est accomplie.

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité (Maurie & Aynès, Droit Civil, Les Obligations, édition 1994/1995, n° 1119 et ss.).

Lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé n'avoir jamais existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. La réalisation cependant de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Il appartient donc au débiteur qui s'engage sous condition suspensive d'établir qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires afin que la condition puisse se réaliser (Cour d'appel, 5 juillet 2006, P. 33, 269).

L'article 1178 du code civil dispose que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du code civil impose donc à charge du débiteur d'une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. (Cour d'appel, 5 juillet 2006, Pas. 33, p. 269 ; Cour d'appel, 12 décembre 2012, Pas. 36, p. 403). Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir. Il incombe au débiteur d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cour d'appel, 28 juin 2000, Pas. 31, p. 395 ; et dans le même sens Cass., 14 juillet 2009, Pas. 34, p. 413).

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve qu'il a accompli toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de succès à l'obtention d'un crédit ou de tout autre mode de financement dans le délai contractuellement prévu, soit trente jour après la signature du compromis litigieux, à savoir le DATE4.).

Le tribunal relève que l'accord de la SOCIETE4.) d'accorder un prêt à PERSONNE5.) est daté du DATE16.). En l'occurrence, le délai d'un mois prévu au compromis pour l'obtention du prêt n'a pas été respecté, de sorte que le compromis de vente est devenu caduc à l'expiration du délai d'un mois, dont le point de départ ne saurait, à défaut d'autres indications, être que celui de la date de la signature du compromis.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il y aurait eu renonciation, sinon prorogation du délai de la clause suspensive dans le chef de la société SOCIETE2.), de sorte que la preuve de l'accomplissement de la condition suspensive serait rapportée par le courrier de la SOCIETE4.) du DATE16.).

Il est de principe que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive, sinon accepter de proroger le délai dans lequel la condition suspensive devait être remplie, dans l'hypothèse de négociations maintenues entre elles après la date butoir.

S'il est admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai (Cass. 1re civ., 24 oct. 1978 : Bull. civ. I, n° 321. – Cass.

3e civ., 24 mai 1989 : Bull. civ. III, n° 119. – Cass. 1re civ., 23 janv. 1996 : JCP 1997, II, 228000, note Marino ; Defrénois 1996, p. 1010, obs. Delebecque ; RTD civ. 1996, p. 608, obs. Mestre ; Petites affiches 9 sept. 1996, note Scholastique ; ibid. 13 sept. 1996, note D.R. Martin et Cour d’appel, 1^{ère} chambre, 12 décembre 2007, numéro 31900 du rôle), cette renonciation, qui peut être implicite, ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir.

En outre, pour qu’une renonciation au délai de l’obtention du prêt soit valable et susceptible d’éviter la caducité, il faut qu’elle intervienne avant la date butoir prévue au contrat (Cour d’appel, 3 mars 2010, n° 34577 du rôle).

Le tribunal tient encore à préciser que la renonciation à un droit ne se présume pas et ne peut être induit de faits équivoques ou insuffisamment concluants comme la participation à des réunions de négociation sans faire état de la caducité du compromis (Cour d’appel, 13 février 2008, n° 32649 du rôle, Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, 23 décembre 2014, n° 150.393 du rôle).

S’il est donc vrai que la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) pouvaient renoncer unilatéralement à la condition suspensive, il y a cependant lieu de noter que pour que la renonciation au délai de l’obtention du prêt soit valable et susceptible d’éviter la caducité, il aurait fallu qu’elle soit intervenue avant la date butoir implicitement contenue au contrat, c’est-à-dire avant le DATE4.).

Ensuite, s’agissant d’une éventuelle prorogation du terme, le tribunal rappelle qu’une prorogation tacite du terme d’une convention, d’un commun accord des parties, ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l’arrivée du terme (Cour de cassation 29 juin 2000, Pas. 31, p. 440 et Cour d’appel, 16 mars 2011, n° 35036 du rôle).

Il s’ensuit que la prorogation du délai, qu’elle soit tacite ou expresse, pour être valable, doit intervenir avant l’arrivée du terme. Le tribunal ne peut en conséquence pas avoir égard à des comportements des parties après l’échéance du terme, pour en déduire une prorogation tacite de ce terme (Cour d’appel, 16 mars 2011, rôle n°35036 ; Cour d’appel, 27 janvier 2016, rôle n°42078 ; Cour d’appel, 20 avril 2016, rôle n°42538).

Il incombe partant à PERSONNE1.) d’établir qu’avant l’expiration du délai de trois semaines, les parties au litige avaient convenu de prolonger ce délai, respectivement d’y renoncer.

En l’espèce, les éléments rapportés en cause par PERSONNE1.) ont tous trait à des faits postérieurs au DATE4.), date fixée pour le terme de la condition

suspensive du compromis litigieux, et ne sauraient en conséquence être pris en considération par le tribunal en vue de décider s'il y a eu une prorogation ou une renonciation du délai initial.

Par conséquent, PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une renonciation d'un commun accord des parties, sinon d'une prorogation du délai prévu dans la clause suspensive avant le DATE4.).

Il convient dès lors d'examiner si PERSONNE1.) a effectué, après la signature du compromis de vente du DATE3.), des démarches utiles en vue de l'obtention d'un financement endéans le délai de 30 jours stipulé au compromis. Dans ce cadre, il appartient à ce dernier de présenter tous les documents justificatifs permettant d'établir les démarches entreprises par lui ainsi que les réponses bancaires obtenues.

En l'espèce, force est de constater qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE1.) ait entrepris une quelconque démarche auprès d'un établissement bancaire afin d'obtenir un prêt bancaire endéans le délai imparti et ce afin que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt bancaire puisse s'accomplir.

En effet, le seul élément versé en cause est l'accord de la SOCIETE4.) quant à l'octroi d'un prêt à PERSONNE1.) et à son époux. Toutefois, cet accord bancaire est daté du DATE16.), soit près de quatre mois après l'expiration du délai prévu dans le compromis litigieux pour la réalisation de la condition suspensive.

La preuve n'est dès lors pas rapportée par PERSONNE1.) qu'il ait effectué des démarches sérieuses et circonstanciées dans le délai imparti par le compromis de vente litigieux pour se voir accorder un crédit bancaire ou tout autre mode de financement destiné à financer le terrain mis en vente par la société SOCIETE2.).

Il est dès lors établi en cause que la condition suspensive liée l'obtention d'un prêt ne s'est pas réalisée dans le présent cas d'espèce.

Par conséquent, le compromis de vente du DATE3.) est à considérer comme résolu de plein droit aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) pour être non fondée et de faire droit à la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE2.).

4. Les demandes accessoires

a) Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

En l'occurrence, PERSONNE1.) ayant succombé dans ses prétentions, il ne justifie pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que sa demande est à rejeter.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la société SOCIETE2.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 1.500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

b) L'exécution provisoire

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Eu égard à l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

c) Les dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

En l'espèce, PERSONNE1.), succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civil, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties,

reçoit les demandes principales et reconventionnelle en la forme,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.),

dit fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.),

partant

constate que le compromis de vente du DATE3.) est résolu de plein droit aux torts exclusifs de PERSONNE1.),

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) la somme de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE1.) au frais et dépens de l'instance.