

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2023TALCH01 / 00390**

Audience publique du mardi quatorze novembre deux mille vingt-trois.

### **Numéro TAL-2021-02514 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, juge délégué,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES de Luxembourg du 11 février 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal :

### 1. Faits constants et indications de procédure

Suivant compromis de vente du DATE1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA ( ci-dessous la société SOCIETE1.) ) a vendu à PERSONNE1.) une « *Maison d'habitation avec place et toutes les appartenances et dépendances, sis à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit : Commune d'ALIAS1.) section C de ALIAS2.), précédents numéro NUMERO2.), nouveau numéro NUMERO3.) et NUMERO4.) lieu-dit : ALIAS3.)* », place (occupée) bâtiment d'habitation, contenant 14,22 ares » et un « *Projet de construction-rénovation de trois maisons unifamiliales avec logements. Sur la commune d'ALIAS1.), le projet consiste en la rénovation d'un immeuble d'habitation, respectant l'urbanisme local. Selon des plans de l'architecte PERSONNE2.), numéro de projet NUMERO5.)* » moyennant le prix de 780.000.- euros.

Par exploit d'huissier du 11 février 2021 la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, aux fins de le voir condamner à lui payer le montant de 47.300,30 euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la mise en demeure, sinon à partir de l'assignation jusqu'à solde, et à voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du troisième mois après signification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) demande en outre la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros au vœu 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, le tout assorti de l'exécution provisoire.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 3 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Joëlle CHOUCROUN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 3 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 3 octobre 2023.

## 2. Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) expose que suivant compromis de vente du DATE1.), PERSONNE1.) aurait acquis un immeuble sis à ALIAS2.) au prix de 780.000.- euros.

Au titre du compromis de vente, une clause suspensive liée à l'obtention d'un prêt en vue du financement du prix de vente, aurait été stipulée, la condition suspensive prévoyant expressément que l'acquéreur serait tenu de présenter au vendeur un accord ou un refus de financement endéans les 4 semaines du compromis de vente, soit au plus tard le DATE2.).

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'PERSONNE1.) aurait justifié disposer des moyens nécessaires pour l'acquisition du bien litigieux suivant courrier daté au DATE3.) de la SOCIETE2.).

PERSONNE1.) aurait également versé un acompte sur le prix convenu de 30.699,70 euros et ce afin de justifier son intérêt pour l'objet immobilier. Or, suivant courriel du DATE4.), PERSONNE1.) aurait unilatéralement renoncé à l'acquisition, de sorte qu'PERSONNE1.) serait en application du compromis de vente tenu au paiement de la clause pénale.

PERSONNE1.) expose que le compromis de vente du DATE1.) ne porterait pas uniquement sur l'acquisition d'une maison d'habitation sise à ALIAS2.), mais également sur un projet de construction et de rénovation de la maison en trois maisons résidentielles.

Il fait valoir que contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), le compromis de vente contiendrait deux conditions suspensives, à savoir, l'obtention d'un accord bancaire dans son chef, et l'obtention d'un permis de bâtir pour le projet dans le chef de la société SOCIETE1.).

Le compromis de vente préciserait expressément que pour le cas où le prêt bancaire ne serait pas accordé ou le permis de bâtir ne serait pas accordé par la commune d'ALIAS1.), le contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenue.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il aurait accompli l'ensemble des obligations à sa charge. Il précise qu'une deuxième convention aurait été conclue entre parties en date du DATE5.), convention qui serait intrinsèquement liée au compromis de vente, et qui prévoirait que pour la réalisation de la deuxième condition, à savoir l'obtention de l'autorisation de bâtir, serait à charge de la société SOCIETE1.).

Il explique que pour l'obtention de l'autorisation de bâtir, la société SOCIETE1.) aurait dû supporter un certain nombre de dépenses, de sorte que la société SOCIETE1.) aurait demandé à ce que ces frais soient pris en charge par PERSONNE1.), qui aurait accepté de verser la somme de 30.699,70 euros directement sur le compte tiers du mandataire de la société SOCIETE1.).

Il précise que la convention du DATE5.) prévoirait expressément qu'en l'absence d'obtention de permis de bâtir, la société SOCIETE1.) s'engagerait à restituer la somme au plus tard 60 jours après le refus du permis de bâtir.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) lui aurait fait croire que la délivrance d'une autorisation de bâtir serait imminente, de sorte qu'un an après la signature du compromis de vente, il aurait perdu patience et confiance et aurait sollicité le remboursement du montant de 30.699,70 euros. La société SOCIETE1.) aurait malgré cela et par l'intermédiaire de son mandataire sollicité le paiement de la pénalité conventionnelle, pénalité qui aurait été contestée par PERSONNE1.).

Il expose que la société SOCIETE1.) aurait agi de manière déloyale en ce qu'elle aurait, dès la signature du compromis de vente, prétendu que l'autorisation de bâtir serait imminente, en annexant au projet immobilier un échange entre l'architecte et la société SOCIETE1.) suivant lequel l'architecte indiquerait que le Bourgmestre de la commune d'ALIAS1.) aurait accepté oralement le projet.

Egalement, la convention du DATE5.) préciserait dans son préambule l'intention du Bourgmestre de délivrer un permis de construire.

Il fait valoir qu'il aurait été surpris d'apprendre qu'en séance publique du DATE6.), le conseil communal aurait rejeté le morcellement de la parcelle sollicité par la société SOCIETE1.).

Ce rejet aurait été confirmé par courrier du DATE7.), rejet pour lequel la société SOCIETE1.) aurait déposé un recours en annulation devant le tribunal administratif en date du DATE8.), recours en annulation duquel la société SOCIETE1.) se serait désistée, de sorte que la société SOCIETE1.) serait consciente que la condition relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir à sa charge aurait défailli.

PERSONNE1.) demande dès lors, principalement, de constater, sinon de prononcer la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et partant de voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 78.000.- euros à titre de clause pénale.

A titre subsidiaire, et pour autant que la défaillance de la condition suspensive ne résulterait pas du comportement déloyal de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) demande à voir constater la caducité du compromis de vente suite à la défaillance de la condition suspensive relative à l'obtention de l'autorisation de bâtir.

PERSONNE1.) sollicite en tout état de cause le remboursement de la somme de 30.699,70 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, l'allocation de la somme de 5.000.- euros à titre de réparation du préjudice matériel au titre des frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande à voir écarter la pièce n° 1 versée par le mandataire d'PERSONNE1.) motif pris que cette pièce serait confidentielle et aurait été transmise à son mandataire dans le cadre d'un autre dossier et que seuls les plans d'architecte feraient partie du compromis de vente.

ALIAS1.) précise que la condition suspensive aurait été faite en faveur de l'acquéreur en ce qu'elle aurait retenu que la condition relative au financement était limitée dans le temps et qu'PERSONNE1.) resterait en défaut de justifier que l'autorisation de bâtir dépendrait des initiatives de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) réplique que la demande de la société SOCIETE1.) à voir écarter des pièces du dossier serait irrecevable sinon non fondé motif pris que la société SOCIETE1.) entendrait cacher ou taire des éléments.

Il réitère que le compromis de vente porte sur deux conditions suspensives et augmente sa demande en paiement de dommages et intérêts à 12.870.- euros.

### 3. Appréciation

A titre préliminaire, le tribunal constate qu'PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été propriétaire du bien litigieux au moment de la signature du compromis de vente enregistré le DATE1.), or PERSONNE1.) ne tire pas de conséquences juridiques de ce point, de sorte que le tribunal ne tiendra pas compte des développements des parties sur ce point de part et d'autre.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs moyens et prétentions.

Le juge doit répondre aux moyens invoqués dans les motifs des conclusions et aux demandes qu'elles contiennent. Il est encore valablement saisi par les demandes contenues aux motifs de l'assignation (cf. Cour d'appel DATE9.), n° du rôle NUMERO6.) ; TAL DATE10.), n° NUMERO7.)). Ainsi, le tribunal doit prendre en considération non seulement les demandes figurant au dispositif de l'assignation, mais également celles résultant des motifs (cf. TAL DATE11.), n° NUMERO8.)).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) demande à ce qu'PERSONNE1.) soit condamné à lui payer le montant de 47.300,30 euros au titre de la clause pénale figurant au compromis de vente signé entre parties en date du DATE1.).

Au soutien de sa demande en condamnation formulée à l'encontre d'PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) fait valoir que le compromis de vente

aurait sorti tous ses effets et que la vente serait donc devenue parfaite par l'obtention du prêt bancaire par PERSONNE1.), mais que celui-ci aurait unilatéralement décidé de résilier le compromis de vente.

PERSONNE1.) quant à lui, sans contester avoir procédé à la résiliation du compromis de vente, estime que la résiliation du compromis de vente opérée de son chef serait due aux manquements de la société SOCIETE1.), de sorte que la société SOCIETE1.) serait à débouter de sa demande formulée à son encontre, et qu'au contraire il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la clause pénale.

Par conséquent, PERSONNE1.) admet être à l'origine de la résiliation du compromis de vente conclu entre parties le DATE1.).

Dès lors, les parties s'opposent uniquement quant à la question de savoir si la résiliation du compromis de vente intervenue en date du DATE4.) a été faite pour de justes motifs et à qui incombe le paiement de la clause pénale.

Avant de pouvoir se prononcer sur les demandes en condamnation, le tribunal doit analyser si le compromis de vente a effectivement sorti tous ses effets et se prononcer ensuite sur la question de savoir s'il y a eu résiliation respectivement renonciation unilatérale au compromis de vente.

La société SOCIETE1.) sollicitant également le rejet d'une pièce communiquée par PERSONNE1.), le tribunal analysera tout d'abord ce point.

#### A) Quant à la demande de rejet de la pièce n° 1 versée par Maître KRIEGER

La société SOCIETE1.) sollicite sur base du respect du droit procédural le rejet de la pièce n° 1 de Maître KRIEGER motif pris que certaines pièces auraient été mises à la connaissance du mandataire d'PERSONNE1.) dans le cadre d'un autre dossier.

Le tribunal constate que la pièce n° 1 dont fait état la société SOCIETE1.) constitue la présentation du projet immobilier établi par la société SOCIETE1.).

Il résulte du compromis de vente du DATE1.) que la société SOCIETE1.) vend l'immeuble et le projet y afférent.

Le tribunal ignore dans quel autre contexte que celui de la vente de l'immeuble sis à ALIAS2.), le projet établi par la société SOCIETE1.) aurait pu être communiqué à PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir dans quelle mesure la communication par Maître KRIEGER du projet immobilier établi par la société SOCIETE1.) porterait atteinte au droit procédural.

ALIAS1.) ne justifie donc pas le bien-fondé de sa demande en rejet de la pièce n° 1 de Maître KRIEGER, de sorte que sa demande est à rejeter pour être non fondée.

#### B) Quant aux effets du compromis de vente

PERSONNE1.) soutient que le compromis de vente contiendrait deux conditions suspensives, à savoir, l'obtention d'un accord bancaire dans son chef, et l'obtention d'un permis de bâtir pour le projet dans le chef de la société SOCIETE1.), cette volonté des parties résulterait du compromis de vente ainsi que de la convention du DATE5.) conclus entre parties.

La société SOCIETE1.), sans réellement contester l'existence de deux conditions suspensives, prétend à cet effet que seul l'article 9.1 du compromis de vente relatif à l'obtention par l'acquéreur d'un prêt bancaire était limité dans le temps, contrairement à l'article 9.2. relatif à l'obtention d'un permis de construire.

ALIAS1.)e fait également valoir qu'il ne résulterait pas des éléments du dossier à qui incomberait l'obligation de l'obtention du permis de bâtir.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on a convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Le contrat de vente se forme ainsi dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il ne soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion. Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur. L'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière,

n'est pas requis pour la validité de la vente, mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente.

Cependant, comme pour toute convention, les parties sont libres de subordonner la conclusion de leur contrat à l'arrivée d'une condition. Sauf exception légale, cette liberté s'applique à tous les contrats et la vente conditionnelle est donc parfaitement licite. Les parties peuvent ainsi soumettre l'existence des effets et des obligations qui en découlent à la réalisation de divers événements. ALIAS1.) sont en droit de suspendre la naissance des obligations à la réalisation d'un événement futur et incertain ou de décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient. De même, la vente conditionnelle peut parfaitement jouer un rôle en matière de transfert de propriété. Les parties sont en droit de retarder le transfert de propriété et le dissocier de l'échange des consentements en stipulant une véritable condition suspensive en ce sens. Cependant, la condition ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation de volonté non équivoque et conjointe des deux contractants. Ce raisonnement est d'ailleurs tenu en matière de compromis de vente où la réitération par acte authentique peut correspondre soit à une condition suspensive, soit à un terme suspensif, soit à une condition de formation de la vente, à condition toutefois que cette volonté soit clairement stipulée dans le compromis (Jurisclasseur Notarial, Fasc. 550 : Vente d'immeuble – ventes conditionnelles, n°16 + s.).

Ainsi, si deux parties signent, comme en l'occurrence, un compromis de vente dans lequel elles ont convenu de la chose vendue et du prix, ce compromis vaut vente, à moins qu'il ne résulte des termes de cette convention que les parties ont entendu suspendre la réalisation de la vente à la survenance d'un événement futur.

En l'espèce, il résulte de l'article 9 du compromis de vente que :

« *Le présent compromis est valable sous conditions ci-dessous définies :*

*9.1. Que la partie Cessionnaire pré-qualifié obtienne l'accord pour le financement de l'achat du bien visé à l'article 2.1 du présent compromis auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 4 semaines à dater de ce jour. Passé ce délai, le prêt sera présumé accordé.*

*9.2. L'obtention d'un permis de bâtir pour le projet défini au point 2.1.2 du présent compromis.*

*Il est expressément entendu qu'au cas où l'Acheteur devait ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, ou que le permis de bâtir ne serait pas accordé par la commune de ALIAS1.), le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenu sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'Acheteur.*

*Sauf le cas des conditions suspensives ou résolutoires visées au présent article, en cas de résiliation du prédit compromis de vente par une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, La clause pénale définie à l'article 5 du présent compromis sera appliquée. »*

Il échet de rappeler que le tribunal a un pouvoir souverain pour apprécier, selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu. Une interprétation ne se justifie cependant qu'au cas où la volonté des parties est obscure, ambiguë ou incomplète.

Ainsi, *stricto sensu*, interpréter, c'est rechercher l'intention réelle des parties. Ne peut cependant être interprétée qu'une intention qui a été exprimée, tout en n'étant pas suffisamment claire. Certains silences ou lacunes peuvent aussi, parfois, être révélateurs des intentions. Mais la frontière est incertaine entre le comblement des lacunes du contrat par recherche de l'intention des parties et l'adjonction d'effets par l'autorité de la loi ou la décision du juge. Inversement, ce qui est clair ne s'interprète pas et toute modification, sous couvert d'interprétation, est une dénaturation, que sanctionne la Cour de cassation (cf. JurisClasseur Code civil, Synthèse interprétation des contrats, Philippe Simler, n°2).

Il résulte ainsi du prédit article que le compromis de vente était assorti de deux conditions suspensives, à savoir une relative à l'octroi d'un prêt bancaire à PERSONNE1.) endéans un délai de 4 semaines et une relative à l'octroi du permis de construire non limitée dans le temps.

Le tribunal constate que les parties s'opposent quant à la question de savoir à qui incombait l'obligation de l'obtention du permis de construire.

La société SOCIETE1.), sans contester l'existence de cette deuxième condition suspensive, se contente d'indiquer que cette deuxième condition suspensive n'était pas limitée dans le temps et ne lui incombait pas.

Il résulte du point 2.1.2 du compromis de vente que le bien immobilier est vendu ensemble avec le projet de construction rénovation, projet qui fait partie intégrante du compromis de vente.

Il résulte des pièces du dossier que suivant convention datée au DATE5.), les parties ont retenu ce qui suit :

*« Par compromis de vente daté du DATE1.), PERSONNE1.) a acquis de la société anonyme SOCIETE1.) un immeuble plus amplement détaillé ci-dessous :*

*La vente a été acceptée et conclue au prix de 780.000 € (sept cent quatre-vingt mille euros).*

*Cette vente a été conclue moyennant les conditions suivantes :*

- *l'octroi du permis à bâtir.*
- *l'octroi d'un crédit permettant à l'acquéreur de financer l'opération.*

*L'acquéreur a obtenu un financement de la SOCIETE2.) (courrier de la SOCIETE2.) daté du DATE12.), le Bourgmestre de la Commune d'ALIAS1.) a confirmé, dans l'intérêt général de la commune d'ALIAS1.) et suite à une entrevue du DATE13.) en ses locaux, son intention de délivrer un permis de construire au propriétaire de la parcelle NUMERO9.) section C de ALIAS2.).*

*Les conditions de la vente sont donc données; L'acquéreur ayant conscience que l'octroi du permis à bâtir a occasionné et occasionne des frais, frais qui n'incombent pas au vendeur, les parties ont décidé de conclure la présente convention et de s'accorder comme suit : (...). »*

Suivant convention précitée, les parties ont également convenu dans le cadre d'un article 2 intitulé « objet du contrat » que « l'acquéreur verse au vendeur la somme de 30.699,70 euros à valoir sur le prix de vente de l'immeuble correspondant aux débours ci-dessous (...). »

L'article 4 du prédit contrat prévoit expressément que la « société SOCIETE1.) S.A. s'engage dès réception des fonds à régler les montants dus ou à payer pour l'obtention du permis à bâtir ».

Il ressort à suffisance des éléments qui précèdent que l'intention des parties était que la société SOCIETE1.) se charge de l'obtention du permis de construire, après réception de la somme de 30.699,70 euros par PERSONNE1.).

Les parties ne contestant pas qu'PERSONNE1.) a procédé au paiement de la somme litigieuse, il incombait à la société SOCIETE1.) d'effectuer, après

réception des fonds, les démarches nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt incombait à PERSONNE1.) et la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire incombait à la société SOCIETE1.).

### C) Quant à la réalisation sinon défaillance des conditions suspensives

Tel que retenu précédemment, le compromis de vente était assorti de deux conditions suspensives, à savoir une relative à l'octroi d'un prêt bancaire à PERSONNE1.) endéans un délai de 4 semaines et une relative à l'octroi du permis de construire non limitée dans le temps qui incombait à la société SOCIETE1.).

Les parties s'accordent pour dire qu'PERSONNE1.) a, par courrier du DATE12.), reçu un accord bancaire en vue de l'acquisition du bien faisant l'objet du compromis de vente du DATE1.).

En l'espèce, aucun délai n'a été fixé pour la réalisation de la deuxième condition suspensive qui incombait à la société SOCIETE1.), de sorte que la situation se règle d'après les dispositions de l'article 1176 du Code civil, en vertu duquel, s'il n'y a point de temps fixe endéans lequel un événement doit arriver dans un contrat conclu sous condition, la condition peut toujours être accomplie et n'est censée défailli que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

L'absence de terme à la réalisation de la condition n'impose pas *ipso facto* de maintenir le contrat pendant une durée illimitée.

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) a, par courriel du DATE4.), soit un an après la signature du compromis de vente, procédé à la résiliation de celui-ci.

Selon PERSONNE1.), le délai raisonnable endéans lequel la condition devait être réalisée aurait été dépassé, de sorte qu'il aurait valablement procédé à la résiliation du compromis de vente.

La jurisprudence reconnaît l'existence d'un terme implicite, en considérant que les parties ne peuvent demeurer liées indéfiniment et que, selon leur intention, elles ont dû admettre que les conditions devaient se réaliser dans un délai normal et suffisant, au-delà duquel la réalisation des conditions doit être considérée comme impossible (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 9 janv. 1963 : Bull. civ. 1963, I, n° 24. – CA Montpellier, 23 juin 1948 : D. 1948, p. 543. – CA Amiens, 1<sup>re</sup> ch., 30 janv. 1957

: D. 1957, somm. p. 137. – J.-J. Taisne, op. cit., t. II, n° 416). Dans ce dernier cas, la jurisprudence déclare caduc le contrat après expiration de ce terme implicite (Cass. 3e civ., 3 févr. 1982, n° 80-15.794 : Bull. civ. 1982, III, n° 37 ; D. 1982, inf. rap. p. 532, note Ch. Larroumet ; RTD civ. 1983, p. 132, obs. F. Chabas).

Afin d’apprécier le caractère raisonnable dudit délai, il convient de prendre en considération l’ampleur du projet immobilier de la société SOCIETE1.).

Il résulte des pièces au dossier, notamment d’un courrier de l’architecte PERSONNE2.) du DATE14.) adressé à la société SOCIETE1.), que le Bourgmestre de la commune d’ALIAS1.) aurait accepté oralement le projet avec un avis favorable lors d’une réunion.

Suivant prédit courrier, l’architecte indique expressément que le Bourgmestre reste uniquement dans l’attente du mesurage officiel du terrain par un géomètre en vue du morcellement du terrain.

Le projet immobilier qui était annexé au compromis de vente faisant partie intégrante du compromis de vente, PERSONNE1.) pouvait valablement, au vu du courrier précité, s’attendre à ce que l’obtention du permis de construire allait intervenir endéans un délai raisonnable.

Le courrier de l’architecte PERSONNE2.) datant de DATE15.), PERSONNE1.) pouvait de ce chef valablement s’attendre, en signant le compromis de vente en date du DATE1.), à ce que l’obtention du permis de construire allait intervenir endéans un délai raisonnable.

Egalement, suite à la conclusion de la convention du DATE5.), suivant laquelle PERSONNE1.) s’est engagé à avancer les frais engendrés pour la demande en morcellement du terrain, celui-ci pouvait également valablement s’attendre à ce que l’obtention du permis de construire allait intervenir endéans un délai raisonnable.

Il résulte des démarches qu’implique le projet, démarches qui étaient déjà entamées au moment de la signature du compromis de vente en date du DATE1.), et de l’ensemble des développements qui précèdent que le délai de près d’un an afin d’obtenir une autorisation de bâtir dépasse le délai raisonnable.

Le tribunal relève également, qu’à l’heure actuelle, il est devenu certain que la délivrance de l’autorisation de bâtir ne se produira pas étant donné qu’il résulte des pièces au dossier que le morcellement du terrain, objet du compromis de vente, a été refusé.

Egalement, il ressort des pièces du dossier qu'initialement, la société SOCIETE1.) avait déposé un recours administratif contre le prédit refus de morcellement, mais s'est finalement désistée de l'instance.

Au vu de ce qui précède et au vu du fait qu'il est devenu certain que la délivrance de l'autorisation de bâtir ne se produira pas, il y a lieu de retenir que la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire n'a pas été accomplie.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (Cour, 2 juillet 2020, numéro CAL-2019-00550 du rôle avec les jurisprudences y citées : Cass. 3e civ. 03.02.1982, Bull. civ. III. n° 37 ; Cass. com. 03.01.1991, Bull. civ. IV. n° 6 ; 1re civ. 07.11.2006, Bull. civ. I. n° 457).

Ce qui distingue la caducité de la nullité, c'est qu'elle atteint un contrat qui était pleinement valable lors de sa formation. Il en résulte qu'à la différence de la nullité, la caducité n'a pas d'effet rétroactif ; le contrat n'est anéanti qu'à compter du moment où se réalise l'événement justifiant sa caducité (cf. J. Ghestin, Le contrat, L.G.D.J., n° 725).

La caducité est écartée lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous condition. A titre de sanction et s'il en rapporte la preuve, le créancier peut alors demander que la condition soit considérée comme accomplie, en application de l'article 1178 du Code civil.

La mise en œuvre de l'article 1178 suppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition. Il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive. La jurisprudence conçoit largement la faute. De nombreux auteurs estiment que l'article 1178 étant une application des articles 1382 et 1383 du Code civil, la faute peut être soit une faute intentionnelle, soit une simple faute d'imprudence.

La jurisprudence tend à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation 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.

La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste à renverser le sens de dissipation de l'incertitude : la condition de défaillit 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* ».

Dépassant les prévisions littérales de l'article 1178 du Code civil, la jurisprudence induit de ce texte un principe général de coopération loyale à la dissipation de l'incertitude. La jurisprudence substitue de véritables obligations positives de diligences lorsque la condition porte sur la décision d'un tiers (par exemple l'attribution d'un prêt bancaire).

En l'espèce, il est acquis que la société SOCIETE1.) n'a pas obtenu de permis de construire, suite au refus du morcellement intervenu en date du DATE6.).

Il résulte des pièces au dossier que la société SOCIETE1.) avait dans un premier temps déposé un recours administratif contre le prédit refus de morcellement, mais s'est finalement désistée de l'instance, de sorte qu'il est établi que la société SOCIETE1.) n'a pas mis en œuvre toutes les démarches nécessaires et en temps utile afin que la condition suspensive se réalise et, en conséquence, que la défaillance de la condition suspensive est imputable à la société SOCIETE1.).

Dans la mesure où il résulte de ce qui précède que la société SOCIETE1.) reste en défaut de prouver qu'elle a entrepris les diligences nécessaires pour que la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire puisse s'accomplir, le tribunal retient que le non-accomplissement de la condition suspensive susvisée et, par voie de conséquence, l'inexécution du compromis de vente est imputable à la société SOCIETE1.).

Il en suit que la demande de la société SOCIETE1.) en allocation de la clause pénale est à rejeter.

D) Quant aux demandes reconventionnelles :

PERSONNE1.) demande à voir constater, sinon prononcer la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et demande à la voir condamner à lui payer la somme de 78.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Tel qu'il résulte de l'analyse qui précède, la société SOCIETE1.) a volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive.

Par application de l'article 1178 du Code civil, il y a lieu de retenir que la condition suspensive est réputée accomplie.

Partant, le compromis de vente du DATE1.) n'est pas frappé de caducité et peut dès lors sortir ses effets.

Le compromis de vente contient la clause suivant : *« Il est expressément entendu qu'au cas où l'Acheteur devait ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, ou que le permis de bâtir ne serait pas accordé par la commune de ALIAS1.), le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenue sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'Acheteur. Sauf le cas des conditions suspensives ou résolutoires visées au présent article, en cas de résiliation du prédit compromis de vente par une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenu. La clause pénale définie à l'article 5 du présent compromis sera appliquée. »*

Il y a dès lors lieu de retenir, tel que demandé par PERSONNE1.), que le compromis de vente du DATE1.) est résolu aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), faute par la société SOCIETE1.) d'avoir effectué les démarches en vue de l'obtention du permis de construire du bien immobilier faisant l'objet du compromis de vente.

La demande reconventionnelle en paiement dirigée contre la société SOCIETE1.) est partant, au vu des développements qui précèdent, à déclarer fondée en son principe.

Le compromis de vente prévoit dans le cadre de son article 6 intitulé « clause pénale » et non l'article 5 tel qu'erronément énoncé dans le compromis de vente, que *« Si l'une des Parties résiliait la vente, pour un autre motif que celui lié à la condition suspensive ci-dessous (obtention d'un financement) la Partie qui aura pris l'initiative de la résiliation paiera une indemnité de rupture forfaitaire à l'autre partie, égale à 10% (dix pourcent) du montant de la vente soit : EUR-78.000,00 HTVA (Soixante-dix-huit mille).(…).»*

Les parties ont ainsi convenu le paiement d'une indemnité forfaitaire à titre de clause pénale en cas de résolution du compromis de vente pour défaut de réalisation des obligations contractuelles. Le mécanisme de la clause pénale dispense donc le demandeur d'établir qu'il a subi un dommage du fait de l'inexécution des obligations contractuelles par le défendeur, par le biais d'une fixation conventionnelle de ce dommage.

La clause pénale correspondant à 10% du prix de vente, il y a lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) en paiement de la clause pénale pour le montant de 78.000.- euros.

PERSONNE1.) demande à voir dire que la condamnation sera assortie des intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Cette demande est à rejeter, étant donné qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, tel qu'en l'espèce, il ne peut être alloué d'intérêts de retard, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

- Quant à la demande en remboursement de la somme de 30.699,70 euros

PERSONNE1.) demande également le remboursement de la somme de 30.699,70 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, motif pris que la résiliation, sinon la caducité du compromis de vente emporterait la résiliation sinon la caducité de la convention.

Il précise que la convention du DATE5.) indiquerait expressément que « *dans l'hypothèse où le permis de bâtir ne serait pas accordé* » la société SOCIETE1.) serait tenue de restituer la somme perçue dans un délai de 60 jours, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 30.699,70 euros.

La société SOCIETE1.) ne prend pas position sur ce point, mais indique de manière générale qu'il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de l'intégralité de ses demandes.

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne remet pas en cause le versement par PERSONNE1.) de la somme de 30.699,70 euros, bien au contraire, la société SOCIETE1.) déduit ce montant de 30.699,70 euros de sa demande en condamnation.

Il résulte de la convention du DATE5.) en son article 6 intitulé « clause résolutoire » que « *Dans l'hypothèse où le permis à bâtir ne serait pas accordé, la société SOCIETE1.) S.A. s'engage à restituer la somme au plus tard dans les 60 jours du refus du permis à bâtir sans intérêts.* »

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) au remboursement de la somme de 30.699,70 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le DATE0.), jusqu'à solde.

#### 4. Les demandes accessoires

##### A) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 3.500.- euros aux vœux de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

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).

Il 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 (T. 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 (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

La société SOCIETE1.) succombant à l'instance, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter comme non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge d'PERSONNE1.) l'entière 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.

Quant au montant à allouer à PERSONNE1.) il y a lieu d'évaluer l'indemnité au montant de 1.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

B) Quant à la demande de dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 12.870.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocats dans la mesure où il aurait été contraint de recourir aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits.

La société SOCIETE1.) conteste la demande d'PERSONNE1.) tant dans son principe que dans son quantum.

Il est aujourd'hui 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, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne justifie pas une faute distincte de celle qui a mené à l'introduction de la présente demande en justice, respectivement à la défense, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande en indemnisation du préjudice matériel subi au titre des frais et honoraires d'avocat.

#### C) La demande en exécution provisoire

La société SOCIETE1.) demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande.

La société SOCIETE1.) succombant à l'intégralité de ses demandes, il n'y a pas lieu de statuer sur sa demande en exécution provisoire.

#### D) Les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

La société SOCIETE1.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Par ces motifs**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

constate que le compromis de vente du DATE1.) est résolu aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit partant la demande principale non fondée,

en déboute,

dit les demandes reconventionnelles fondées,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 78.000.- euros au titre de la clause pénale,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme de 30.699,70 euros, au titre de remboursement des frais relatifs à l'obtention du permis de construire, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le DATE0.), jusqu'à solde.

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

en déboute pour le surplus,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.