

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00018

Audience publique du mardi seize janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro 176065 du rôle

Composition :

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

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, anciennement SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant 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 Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 17 mars 2016,

comparaissant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

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

3. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

4. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

5. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

6. PERSONNE5.), demeurant à F-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 17 mars 2016, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI (ci-après : « la SCI SOCIETE2.) »), à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer au titre de la clause pénale prévue au compromis le montant de 250.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande encore à voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Finalement, elle demande encore à voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean MINDEN, qui affirme en avoir fait l'avance.

Par jugement n° NUMERO3.) du DATE2.), le tribunal de céans, autrement composé, a reçu la demande en la forme, a sursis à statuer en attendant le résultat de l'action pénale introduite suite à la plainte avec constitution de partie civile déposée par les parties défenderesses contre PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) pour faux témoignage, subornation de témoins et abus de biens sociaux, et a réservé le surplus.

Par ordonnance n° NUMERO4.) du DATE3.), la chambre du conseil du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a déclaré « *qu'il n'y a pas lieu de poursuivre ni PERSONNE8.), ni PERSONNE7.), ni PERSONNE9.), ni PERSONNE6.) du chef des faits soumis au juge d'instruction suite à la plainte avec constitution de partie civile déposée le DATE4.), ainsi qu'aux réquisitoires du procureur d'Etat des DATE5.) et DATE6.)* ».

Cette ordonnance a été confirmée par l'arrêt n° NUMERO5.) du DATE7.) de la Chambre du conseil de la Cour d'appel.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 7 novembre 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 Jean MINDEN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître David YURTMAN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 7 novembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 7 novembre 2023.

2. Faits constants et pertinents

En date du DATE8.), la société SOCIETE1.) et la SCI SOCIETE2.) ont conclu un compromis de vente ayant pour objet l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), au prix de 1.250.000.- euros.

Aux termes de l'article 7 de ce compromis de vente, « *L'acheteur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prédit prix de vente.*
L'acheteur s'engage à introduire sa demande dans un délai de NUMERO6.) à dater de la signature du présent compromis.

Une copie de l'accord ou du refus bancaire devra être remis au vendeur dès réception mais au plus tard une semaine avant la date de signature de l'acte notarié. Faute de quoi, l'acheteur devra payer l'indemnité prévue à « l'article 6. Résiliation ».

Dans le cas où l'acheteur fournirait au vendeur un refus bancaire écrit avant la date de signature de l'acte notarié, le présent compromis serait déclaré rétroactivement nul et non avenue. »

Aux termes de l'article 6 du compromis de vente, la signature de l'acte notarié par devant le notaire Maître PERSONNE10.) devait intervenir au plus tard le DATE9.).

Par courrier du DATE10.), la banque SOCIETE3.) a notifié son refus d'octroyer le crédit demandé à la SCI SOCIETE2.).

3. Appréciation

Le tribunal rappelle en tout premier lieu que 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 4 mai 2005, n° du rôle 28570 ; TAL 12 mai 2010, n° 132/2010). 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 27 novembre 2013, n° 331/2013).

3.1. Quant à la recevabilité de l'exploit introductif d'instance

3.1.1. Recevabilité tenant au défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef des défendeurs sub 2) à 6)

Prétentions et moyens des parties

Les parties défenderesses soulèvent en première lieu l'irrecevabilité de la demande en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.). Elles font valoir que seule la société civile immobilière SOCIETE2.) serait partie au compromis litigieux de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer la demande nulle sinon irrecevable pour défaut de qualité et d'intérêt à agir en ce qu'elle serait dirigée contre PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

La société SOCIETE1.) fait répliquer, en se fondant sur un arrêt de la Cour d'appel du 1^{er} avril 2009 (Pas. 34, p. 512) que les associés d'une société civile seraient tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers de la société dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation, de sorte que les créanciers pourraient poursuivre simultanément la société et ses associés ou, à leur choix, la société ou les associés. Elle verse un extrait du registre du commerce et des sociétés comme preuve de la qualité d'associés de la SCI SOCIETE2.) des assignés sub 2) à 6).

Appréciation

Le défaut de qualité à agir constitue une fin de non-recevoir touchant au fond. Il convient de ne pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (H. Solus, R. Perrot, Droit judiciaire privé, éd. 1961, T. 1, n° 262 p. 243).

La qualité à agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (Répertoire de procédure civile et commerciale, Dalloz, v° action, éd. 1955, n° 61).

Il est de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée par une personne à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice contre cette personne qui ne pourra opposer un défaut de qualité dans son chef pour en tirer un moyen d'irrecevabilité. La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement avec la société civile immobilière SOCIETE2.) en leur qualité d'associés qui seraient en tant que tels tenus des engagements de la société civile immobilière SOCIETE2.). Elle justifie partant de l'intérêt à agir à leur encontre. La question de savoir si en cette qualité les associés sont tenus des engagements de la société civile relève du fond.

Les moyens d'irrecevabilité sont dès lors à rejeter pour être non fondés.

3.1.2. Recevabilité quant au défaut de qualité, d'intérêt et de pouvoir à agir dans le chef de la société SOCIETE1.)

Prétentions et moyens des parties

Par conclusions du 5 décembre 2016, les parties défenderesses ont fait valoir que lors d'une assemblée générale du DATE11.), PERSONNE6.) aurait vendu 100% des parts sociales de la société SOCIETE1.) à PERSONNE11.) et PERSONNE12.), locataire de l'immeuble litigieux, PERSONNE12.) ayant également été nommé gérant de la société SOCIETE1.).

Les parties défenderesses exposent qu'aux termes des statuts de la société SOCIETE1.), cette dernière serait engagée par la signature individuelle de son

gérant, de sorte que seul PERSONNE12.) pourrait décider d'engager la présente action judiciaire et de donner mandat à Maître MINDEN.

Dans la mesure où PERSONNE12.) aurait toutefois rédigé une attestation testimoniale en faveur des parties défenderesses (pièce n° 15 de Maître YURTMAN), il ne serait certainement pas à l'origine de la présente action judiciaire et vraisemblablement, ce serait PERSONNE6.) qui en aurait été à l'initiative.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que l'intégralité des parts sociales de SOCIETE1.) aurait effectivement été cédée en date du DATE12.) par la société SOCIETE4.) à PERSONNE12.) et PERSONNE11.). Elle expose que toutefois, par convention sous seing privé du DATE13.), la société SOCIETE4.) aurait convenu avec PERSONNE12.) et PERSONNE11.) que « *l'action judiciaire en recouvrement d'une pénalité conventionnelle contre SOCIETE2.) SCI sera engagé au nom et pour le compte de « la Société » [SOCIETE1.]). Toutefois, les frais d'avocat et autres seront supportés par « Euro-Immo » et tous les montants recouverts seront versés sur le compte bancaire de « Euro-Immo ». En d'autres termes, « Euro-Immo » engage cette action judiciaire à ses frais, risques et périls. « PERSONNE12.)/PERSONNE11.) » reconnaît qu'il n'a aucune revendication à formuler quant à l'ensemble des montants récupérés ».*

Les parties défenderesses font répliquer qu'au vu de cette convention sous seing privé, l'action judiciaire en recouvrement de la pénalité conventionnelle, soit une créance, aurait été cédée par la société SOCIETE1.) à la société anonyme SOCIETE4.) SA, de sorte que la demande serait à déclarer irrecevable.

D'une part, la société SOCIETE1.) n'aurait dès lors pas d'intérêt à agir, la créance en recouvrement de la pénalité conventionnelle ayant été cédée à la société anonyme SOCIETE4.) SA.

D'autre part, la cession de la créance priverait la société SOCIETE1.) de la qualité à agir.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la cession des parts de la société SOCIETE1.) à PERSONNE12.) et son épouse n'entraverait pas la qualité de SOCIETE1.) à agir. Elle estime être restée créancière vis-à-vis des parties défenderesses, et avoir de ce fait qualité et intérêt à agir, nonobstant le fait que PERSONNE12.) ait mandaté la société SOCIETE4.) « *de s'occuper de la gestion de cette action judiciaire* », tout ceci au vu du fait que l'action judiciaire serait engagée « *au nom et pour le compte* » de la société SOCIETE1.). La société SOCIETE4.) SA ne ferait qu'assurer la

direction du procès. Par ailleurs, la convention du DATE13.) serait la loi des parties et justifierait la voie procédurale engagée.

Les parties défenderesses exposent que ce serait justement en raison de la cession du droit d'agir en recouvrement de la pénalité conventionnelle que la société SOCIETE1.) n'aurait ni qualité ni intérêt à agir dans la mesure où la convention prévoirait que « *tous les montants recouvrés seront versés sur le compte bancaire de la société anonyme SOCIETE4.)* », la demande n'étant donc plus susceptible de présenter pour SOCIETE1.) une utilité ou un avantage.

Appréciation

La qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice. Il ne s'agit pas d'une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car, en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction. La question de savoir si la personne est réellement titulaire du droit qu'elle invoque relève alors du fond du droit.

Ainsi en principe, celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a aussi la qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir (Cour 20 mars 2002, numéro 25592 du rôle).

L'intérêt à agir peut se définir comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur. Dire d'une personne qu'elle a intérêt à agir, c'est dire que la demande formée est susceptible de modifier, en l'améliorant, sa condition juridique.

Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice.

L'intérêt à agir n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit.

Concernant le pouvoir à agir, certaines personnes n'ont pas la possibilité d'agir personnellement. Il s'agit d'une part des personnes morales. Elles disposent de la

personnalité juridique, mais constituent une abstraction juridique qui ne peut physiquement manifester sa volonté qu'à travers ses représentants légaux, personnes physiques. (...) Dans ces cas de figure, c'est le représentant qui dispose du pouvoir à agir. Les questions qui surgissent dans ce cadre portent sur la question de savoir si celui qui se prétend être le représentant légal assume réellement cette fonction et s'il a bien reçu pouvoir pour engager telle action. Ces questions doivent d'abord être vues en connexion avec les exigences légales relatives à la rédaction des actes introductifs d'instance. L'indication du représentant légal ne figure plus parmi les mentions que l'acte doit renseigner sous peine d'irrégularité formelle, et que même l'indication erronée d'une entité ou d'une personne comme étant le représentant légal, alors que celle-ci n'assume pas cette fonction, n'affecte pas la régularité formelle de l'acte. Mais cette solution ne résout pas la question de fond de savoir si la personne qui a pris l'initiative de lancer l'action en justice, notamment en conférant un mandat à un avocat, peu importe qu'elle soit renseignée dans l'acte introductif d'instance ou non, dispose réellement du pouvoir pour intenter l'action. A ce stade de l'analyse, il faut distinguer deux questions différentes. Le premier volet porte sur la question de savoir si l'organe ou la personne qui a pris la décision d'agir en justice dispose réellement du pouvoir afférent. (...) Pour les personnes morales de droit privé, la détermination du représentant légal découle généralement de la loi ou des statuts. (T. HOSCHEIT, Droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, n° 906 et s.).

En l'espèce, il est établi, pour ne pas être contesté, que le litige est né à un moment où la société SOCIETE4.) détenait encore les parts sociales de la société SOCIETE1.) et où PERSONNE6.) était encore gérant unique de la demanderesse. Par cession de parts sous seing privé du DATE12.), 100% des parts sociales ont été vendues à PERSONNE12.) et PERSONNE11.). Lors d'une assemblée générale extraordinaire du DATE11.) (pièce n° 13 de Maître YURTMAN), PERSONNE12.) a été nommé gérant unique de la société SOCIETE1.).

Par convention sous seing privé du DATE13.), la société SOCIETE1.), représentée par son nouveau gérant, PERSONNE12.), a cédé sa créance éventuelle sur les parties défenderesses à la société SOCIETE4.) et l'a mandatée pour introduire la présente action judiciaire en son nom et pour son compte. PERSONNE12.), gérant unique de la société SOCIETE1.), avait le pouvoir de signer cette convention sous seing privé. Au vu du principe de la liberté contractuelle, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) avait dès lors pouvoir pour agir, alors que la créance éventuelle est née dans son patrimoine et que le sort de la créance à récupérer relève de sa liberté contractuelle.

Comme déjà relevé ci-avant, la société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement avec la société civile immobilière SOCIETE2.) au paiement de la somme de 250.000.- euros. Elle justifie partant de l'intérêt et de la qualité à agir à leur encontre.

Les moyens d'irrecevabilité soulevés par les parties défenderesses sont dès lors à rejeter pour être non fondés.

3.2. Quant au fond

Prétentions et moyens des parties

À l'appui de sa demande en condamnation des parties assignées au paiement du montant de 250.000.- euros, se fondant sur les articles 6 et 7 du compromis de vente litigieux du DATE8.) et sur l'article 1173 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties assignées se seraient engagées, par la signature du compromis, à introduire leur demande en obtention d'un prêt dans NUMERO6.) jours de la signature du compromis et de lui faire parvenir l'accord ou le refus bancaire dès sa réception, mais au plus tard une semaine avant la date de signature de l'acte notarié qui aurait dû être signé le DATE9.).

La société SOCIETE1.) expose que les parties assignées ne l'auraient toutefois informée oralement qu'en date du DATE14.) du refus bancaire, et ne lui auraient transmis le refus bancaire écrit qu'en date du DATE15.). Il serait dès lors manifeste que les parties assignées n'auraient pas présenté leur demande dans NUMERO6.) jours du compromis, ni fait les diligences nécessaires pour obtenir la réponse de la banque au plus tard une semaine avant le DATE9.), date limite de signature de l'acte notarié.

Les parties assignées demandent principalement à voir déclarer caduc le compromis de vente du DATE8.) et à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en condamnation au montant de 250.000.- euros.

À l'appui de ces demandes, elles font valoir avoir contacté la banque SOCIETE3.) (ci-après : « la SOCIETE3. ») dès le DATE16.) et lui avoir remis un dossier de demande de prêt dès le DATE17.), de sorte qu'elles auraient rempli leur première obligation.

Elles exposent que toutefois, une visite de l'immeuble à acquérir aurait eu lieu le DATE18.) en présence de la chargée de relations et d'un expert de la SOCIETE3.), ainsi que d'un représentant de la société SOCIETE1.). Elles soutiennent que lors de cette visite, le gérant, PERSONNE12.), gérant du locataire, la société SOCIETE5.) SARL, les aurait informées qu'à défaut d'exécution de certains travaux de toiture, de chauffage et de vitrine du fonds de commerce, il ne renouvelerait pas le bail, ce dont la société SOCIETE1.) aurait été parfaitement informée.

Les parties assignées expliquent que la SOCIETE3.) aurait alors exigé des devis pour les travaux à prévoir pour continuer à instruire la demande de prêt bancaire. La société SOCIETE1.) leur aurait par la suite fourni un premier devis peu détaillé en date du DATE19.), de sorte que la SOCIETE3.) aurait exigé des devis plus détaillés. Nonobstant le fait qu'elles aient fourni d'autres devis à la SOCIETE3.), celle-ci les aurait informées oralement le DATE14.) du refus bancaire.

Les parties assignées exposent que la société SOCIETE1.) aurait gravement manqué à son obligation de renseignement et de conseil en s'abstenant de leur donner des informations essentielles pour l'instruction de la demande de prêt par la SOCIETE3.), à savoir le fait que le locataire du local commercial avait conditionné le renouvellement du bail à des travaux d'envergure, ce qui aurait indûment prolongé l'instruction de la demande de prêt par la SOCIETE3.). Les parties assignées font encore valoir qu'il aurait incombé à la société SOCIETE1.) de fournir les devis demandés par la SOCIETE3.), mais que les devis fournis auraient été non seulement insuffisamment précis, mais auraient encore été fournis tardivement.

Finalement, les parties assignées exposent encore qu'il résulterait d'un courriel de la société SOCIETE1.) du DATE14.) que cette dernière aurait renoncé à la date limite du DATE9.) initialement prévue pour la signature de l'acte notarié, alors que dans ce courriel, il serait question d'un rendez-vous pour la signature de l'acte notarié en date du DATE20.).

Elles estiment qu'au vu du fait que la société SOCIETE1.) reconnaîtrait avoir reçu le refus bancaire en date du DATE15.), elles auraient respecté leurs obligations résultant de l'article 7 du compromis de vente, de sorte qu'il y aurait lieu de déclarer le compromis nul et non avenu.

Les parties assignées demandent, à titre subsidiaire, à se voir exonérer du paiement du montant de la clause pénale, voire d'en voir modérer le montant à l'euro symbolique sur le fondement de l'article 1152 du Code civil.

À l'appui de cette demande, elles font valoir que la pénalité conventionnelle serait manifestement excessive, alors qu'il y aurait lieu de comparer le préjudice réellement subi à l'indemnité prévue par la clause pénale. Or, la société SOCIETE1.) n'aurait subi aucun préjudice, dès lors qu'il ressortirait de son courrier du DATE21.) qu'elle avait reçu des offres d'achat à des prix supérieurs, voire au même prix.

Se fondant sur des arrêts de la Cour de cassation française (Com., 28 avril 1980, Bull. civ. 1980, IV, n° 167 ; Com., 16 juillet 1991 : D. 1992, p. 365, note D. Mazeaud), les parties assignées exposent qu'en l'absence de préjudice, le tribunal pourrait décider d'exonérer totalement un cocontractant du paiement de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que les parties assignées resteraient en défaut de prouver avoir introduit leur demande de prêt en date du DATE17.) et que contrairement à leurs dires, il y aurait eu inertie totale de leur part jusqu'au DATE18.).

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que les parties assignées ne pourraient dénier avoir connu l'état de l'immeuble qu'elles projetaient d'acquérir, alors qu'elles auraient occupé l'immeuble voisin depuis de longues années.

Elle expose encore, en se fondant sur une attestation testimoniale d'un dénommé PERSONNE7.) qui aurait assisté à la visite des lieux du DATE18.), que le locataire n'aurait jamais, lors de cette visite, abordé la question du renouvellement du contrat de bail ou émis une exigence quant à des travaux à réaliser. La société SOCIETE1.) expose encore que les devis auraient été demandés, en date du DATE19.), à l'initiative des parties assignées, qui auraient exigé des devis « light », soit peu onéreux pour duper la banque, devis qui leurs auraient été fournis encore le jour-même. Tout ceci serait confirmé par PERSONNE7.), gérant de la société SOCIETE6.).

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'en réalité, les parties assignées auraient trouvé le prix de vente trop élevé et auraient tout fait pour « *sortir fallacieusement du compromis de vente* », ce qui ressortirait de l'attestation testimoniale de PERSONNE8.).

Il ressortirait de la même attestation testimoniale que préalablement à la signature du compromis de vente, plusieurs visites des lieux auraient eu lieu lors desquelles les parties défenderesses auraient été accompagnées par un expert en bâtiment et auraient dès lors su que certains travaux devraient être réalisés.

Enfin, il ressortirait encore de cette attestation testimoniale que le locataire n'aurait jamais eu la volonté de quitter les lieux, mais qu'en réalité, il aurait été disposé à renouveler le contrat de bail, que la société SOCIETE1.) aurait préparé un contrat de bail « *pour être agréable à son cocontractant* » qu'il aurait appartenu aux parties assignées de soumettre au locataire pour signature, ce qu'elles n'auraient toutefois jamais fait, nonobstant le fait qu'il « *s'agissait là de l'élément essentiel pour que le prêt leur soit accordé* ».

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'il ne lui aurait pas appartenu de fournir des devis aux parties assignées et que si elle l'avait faite, cela aurait été fait uniquement « *par loyauté contractuelle et pour rendre service* », les parties assignées ayant pu obtenir eux-mêmes toutes sortes de devis auprès d'une quelconque entreprise.

La société SOCIETE1.) en conclut que les parties assignées, qui auraient la charge de la preuve, n'auraient pas établi avoir accompli toutes les diligences nécessaires pour obtenir le prêt bancaire, ceci d'autant plus qu'elles n'auraient introduit qu'une seule demande auprès d'une seule banque.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que la prétendue renonciation au terme contractuellement fixé pour la signature de l'acte notarié de vente émanerait d'une partie tierce au contrat, à savoir PERSONNE8.) employée par la société SOCIETE7.), de sorte qu'elle lui serait inopposable.

Concernant la demande des parties assignées de se voir exonérer de la clause pénale, voire de la voir modérer, la société SOCIETE1.) expose que son préjudice serait en réalité double : d'une part, elle n'aurait pu vendre l'immeuble au prix de 1.450.000.- euros alors même qu'elle aurait eu une offre pour ce prix supérieur à celui offert par les parties défenderesses. Se basant sur une attestation testimoniale de PERSONNE6.), son gérant unique et bénéficiaire économique, elle fait valoir d'autre part que « *Monsieur PERSONNE6.) (...) a eu toutes les peines du monde pour respecter sa ligne de crédit auprès de la SOCIETE8.) et il a dû se refinancer toutes affaires cessantes à des conditions extrêmement désavantageuses* ».

Les parties défenderesses demandent le rejet de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), au motif que nul ne peut être témoin dans sa propre cause et que PERSONNE6.) aurait été le gérant et bénéficiaire économique de la société SOCIETE1.) à l'époque des faits litigieux.

Elles demandent encore à voir rejeter les attestations testimoniales de PERSONNE8.) et d'PERSONNE7.) qui constitueraient des attestations de complaisance faisant état de faits matériellement inexacts et contredits par les pièces versées par les parties défenderesses.

Ainsi, elles exposent qu'PERSONNE7.) serait gérant et actionnaire de la société SOCIETE9.) SARL, détenue par le groupement d'intérêt économique SOCIETE10.) créé par PERSONNE6.). Il aurait déclaré, dans son attestation testimoniale, que lors de la visite des lieux du DATE18.), le locataire, PERSONNE12.), n'aurait pas abordé la discussion du prolongement du contrat de bail pour le conditionner à l'exécution de certains travaux. Toutefois, cette allégation serait contredite non seulement par le courrier de la SOCIETE3.) du DATE22.) (pièce n° 14 de Maître YURTMAN), mais encore par les déclarations de PERSONNE12.) lui-même (pièce n° 15 de Maître YURTMAN).

Quant à l'attestation testimoniale de PERSONNE8.), les parties défenderesses font valoir que cette dernière serait gérante de la société SOCIETE11.) SARL, dont la société SOCIETE12.) SA serait détenteur de toutes les parts sociales, PERSONNE6.) étant le bénéficiaire économique de cette dernière société.

L'attestation testimoniale de PERSONNE8.) ne répondrait par ailleurs pas aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, en ce qu'elle ne mentionnerait ni les nom, prénom, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur, ni le lien de parenté, d'alliance ou de subordination éventuel avec les parties. À cela s'ajouterait que les déclarations de PERSONNE8.) seraient contredites par celles de PERSONNE13.) (pièce n° 16 de Maître YURTMAN) et celles de PERSONNE12.), en ce que PERSONNE8.) y déclarerait avoir expliqué aux parties défenderesses, dès avant la signature du compromis de vente, que le locataire serait disposé à rester dans les lieux à condition que certains travaux soient réalisés, tandis que PERSONNE13.), ayant assisté à la visite des lieux du DATE23.), aurait déclaré que sur question si des travaux étaient à prévoir dans l'immeuble, PERSONNE8.) aurait clairement répondu par la négative. PERSONNE13.) aurait encore déclaré que lors de la première rencontre entre les parties défenderesses et PERSONNE12.), ce dernier aurait déclaré vouloir rester dans l'immeuble après sa vente, sans mentionner de quelconques travaux, ce qui serait confirmé par PERSONNE12.). Ce dernier confirmerait encore n'avoir mentionné les travaux qu'en date du DATE18.).

Les parties défenderesses font valoir qu'au vu courrier de la SOCIETE3.) du DATE22.) (pièce n° 14 de Maître YURTMAN), il serait acquis en cause qu'elles auraient fait leur demande de prêt endéans les délais contractuellement prévus.

Les parties défenderesses font encore valoir qu'au vu de cette même pièce, il serait acquis que la visite des lieux du DATE18.) aurait été organisée à la seule demande de la SOCIETE3.) du DATE24.), que la visite aurait finalement eu lieu le DATE18.) en présence d'une représentante et d'un expert de la SOCIETE3.), d'un représentant de la partie venderesse, ainsi que de l'épouse de PERSONNE12.). Cette même pièce établirait encore qu'il y aurait eu un échange avec l'épouse de PERSONNE12.) lors de cette visite qui aurait conditionné la prolongation du bail à la réalisation de certains travaux, ce qui aurait conduit la SOCIETE3.) dans un premier temps à demander des devis pour ces différents travaux. Suite à la réception de ces devis, la SOCIETE3.) aurait alors émis un refus de financement, étant donné que la valeur du bien était inférieure au montant du financement demandé au vu des travaux à réaliser et que par conséquent, le dossier présentait un risque de crédit important, l'octroi du crédit n'étant envisageable que pour autant que les locataires de l'immeuble à vendre resteraient dans les locaux.

Concernant la renonciation à l'échéance contractuellement prévue pour la passation de l'acte notarié, les parties défenderesses font encore valoir que PERSONNE8.), en sa qualité de gérante de l'agence immobilière SOCIETE11.) SARL, en charge de la vente de l'immeuble, aurait été leur seule interlocutrice, de sorte qu'elles auraient pu se fier à ce que PERSONNE8.) avait le pouvoir de prolonger l'échéance du terme contractuellement prévu. Se fondant sur un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 14 juin 1961 (P. 18, p. 367), les parties défenderesses exposent qu'il serait de jurisprudence constante que si *« le mandant n'est pas obligé envers les tiers pour ce que le mandataire a pu faire au-delà du pouvoir qui lui a été donné, il en est autrement, lorsqu'il résulte des circonstances que les tiers étaient fondés à se fier aux apparences et ont dû légitimement croire qu'ils traitaient avec un mandataire agissant dans les limites de ses pouvoirs »*.

Dans la mesure où elles auraient fait les démarches utiles et nécessaires pour voir réaliser la condition suspensive et fourni au vendeur le refus bancaire dans les délais contractuellement prévus, elles auraient respecté l'ensemble de leurs obligations et le compromis de vente serait, à titre principal, nul et non avenue.

Concernant le prétendu préjudice de la société SOCIETE1.), les parties défenderesses font valoir que la société SOCIETE1.) confondrait le patrimoine personnel de PERSONNE6.) avec son propre patrimoine. PERSONNE6.) n'étant

pas partie au litige, son préjudice personnel ne saurait être pris en compte. Par ailleurs, l'immeuble aurait entretemps été vendu à PERSONNE12.), de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait pas non plus de préjudice et que le tribunal pourrait dès lors, à titre subsidiaire, exonérer totalement les parties défenderesses du paiement de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que les parties défenderesses auraient dû soumettre des demandes de prêt auprès de plusieurs banques au lieu de ne la soumettre qu'à une seule banque. Elle fait valoir que la demande de prêt aurait dû, selon le compromis, être introduite dans NUMERO6.) jours ouvrables, soit le DATE25.) au plus tard. Or, dans la mesure où les parties défenderesses auraient seulement introduit leur demande auprès de la SOCIETE3.) le DATE17.), elle aurait été introduite tardivement.

Ensuite, la société SOCIETE1.) expose qu'au vu du fait que les parties défenderesses auraient visité l'immeuble dès avant la signature du compromis et qu'elles auraient, selon le compromis, acquis « *les biens vendus dans leur état actuel* », il aurait été évident que des travaux étaient à prévoir. Par ailleurs, la demande de fonds propres de 150.000.- euros par la SOCIETE3.) ne serait que la suite des manœuvres dolosives et déloyales des parties défenderesses. La société SOCIETE1.) estime qu'il incomberait par ailleurs aux parties défenderesses de fournir la preuve (négative) que « *la PERSONNE3.) SCI ne dispose pas de cet apport* ».

La société SOCIETE1.) met finalement en doute la crédibilité de l'attestation testimoniale de PERSONNE12.) en soutenant que ce dernier ne maîtriserait pas le français et en versant une attestation testimoniale d'une dénommée PERSONNE9.), qui déclarerait avoir rencontré PERSONNE12.) le DATE26.) et que lors de cette rencontre, ce dernier lui aurait confié avoir été mis sous pression par un membre de la SOCIETE2.) et qu'on lui aurait soumis le texte de l'attestation qu'il se serait contenté de recopier.

Les parties défenderesses font valoir que le fait d'avoir déposé la demande de prêt le DATE17.) au lieu du DATE25.) ne saurait être considéré comme manquement suffisamment grave pour justifier la condamnation au paiement du montant prévu par la clause pénale.

Elles exposent encore que le fait de n'avoir contacté qu'une seule banque ne saurait leur être reproché, alors qu'elles seraient en relations d'affaires avec la SOCIETE3.) depuis de longues années, de sorte qu'il serait normal de s'adresser à la banque qui connaît le client et sa situation.

Elles font encore valoir qu'aucune inertie ne saurait leur être reprochée, alors qu'elles auraient introduit leur demande de prêt sans délai, que la banque aurait instruit le dossier pour les informer le DATE24.) qu'elle souhaitait visiter les lieux aux fins d'évaluation, et que ladite évaluation n'aurait ensuite pu se faire qu'en date du DATE18.), date à laquelle le locataire les aurait informées de sa demande de réalisation de travaux, ce qui aurait retardé la décision de la banque sur l'octroi ou le refus du prêt bancaire.

Les parties défenderesses exposent qu'il y aurait contradiction flagrante entre l'argument de la société SOCIETE1.) tendant à dire que PERSONNE12.) ne maîtriserait pas le français, alors que la convention sous seing privée du DATE13.) versée par la société SOCIETE1.), signée par PERSONNE12.), serait également rédigée en français.

Les parties défenderesses font encore valoir que les déclarations faites par PERSONNE9.) dans son attestation testimoniale seraient contredites tant par les déclarations de PERSONNE13.) que par les déclarations de PERSONNE12.) lui-même qui corroborerait celles de PERSONNE13.).

Suite à l'ordonnance de non-lieu du DATE3.), confirmée en appel, les parties défenderesses estiment que « *l'instruction pénale est riche d'enseignements* » en ce qu'elle aurait permis de confirmer leurs développements. Elles citent dans ce contexte des passages des auditions de police des différentes personnes impliquées.

La société SOCIETE1.) fait répliquer qu'en l'absence de communication du dossier répressif dans la présente instance, il n'y aurait pas lieu de tenir compte des développements des parties défenderesses relatifs aux auditions de police.

La société SOCIETE1.) expose encore, en se fondant sur l'article 1178 du Code civil, que la condition résolutoire serait réputée accomplie si le débiteur en aurait empêché la réalisation. Se fondant sur deux arrêts de la Cour de cassation (14 juillet 2009, Pas. 34, p. 413 et 12 décembre 2012, Pas. 36, p. 403), elle fait valoir que le débiteur serait tenu d'une obligation de coopérer loyalement, de faire tout son possible et de déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse se réaliser, ce que les parties défenderesses n'auraient toutefois pas fait. Elle expose que les parties défenderesses n'auraient pas introduit leur demande de prêt dans les délais contractuellement prévus, n'auraient pas fait les diligences nécessaires pour obtenir la réponse de la banque endéans les délais et auraient eu connaissance dès avant la signature du compromis de vente tant de l'existence du contrat de bail que

de la nécessité de l'exécution de certains travaux pour que le locataire reste dans les lieux. Elle renvoie dans ce contexte aux attestations testimoniales qu'elle a versées.

Concernant la clause pénale, la société SOCIETE1.) estime qu'elle ne compenserait pas l'intégralité du préjudice réellement subi, sans fournir d'autres précisions. En s'appuyant sur deux arrêts de la Cour d'appel (14 novembre 2007, Pas. 34, p. 57 et 22 octobre 2014, Pas. 37, p. 191), elle soutient que le pouvoir modérateur du juge devrait présenter un caractère d'exception, la clause pénale étant destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer forfaitairement l'indemnisation en cas non-respect de ses obligations par l'une des parties.

À titre subsidiaire, elle offre de prouver « *la réalité et l'étendue du préjudice subi par la demanderesse SOCIETE1.)* » par voie d'expertise.

Les parties défenderesses font répliquer que les attestations testimoniales versées par la société SOCIETE1.) seraient dépourvues de toute force probante, alors qu'il ressortirait de l'ordonnance de la Chambre du conseil du Tribunal d'arrondissement du DATE3.) que les déclarations d'PERSONNE7.) et de PERSONNE8.) seraient truffées d'incohérences et de contradictions et que celles de PERSONNE9.) seraient de l'oui-dire.

Appréciation

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, « *la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix* », la propriété étant acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Si la vente 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 (cf. TAL, 31 mai 1961, P. 18, 363 ; TAL 21 mars 2013, n° 114175 et 119610).

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.

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

Le compromis de vente du cas d'espèce stipule en son article 7, intitulé « Clause suspensive », ce qui suit :

« L'acheteur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente.

L'acheteur s'engage à introduire sa demande dans un délai de NUMERO6.) à dater de la signature du présent compromis.

Une copie de l'accord ou du refus bancaire devra être remis au vendeur dès réception mais au plus tard une semaine avant la date de signature de l'acte notarié. Faute de quoi, l'acheteur devra payer l'indemnité prévue à l'article 6. Résiliation.

Dans le cas où l'acheteur fournirait au vendeur un refus bancaire écrit avant la date de signature de l'acte notarié, le présent compromis serait déclaré rétroactivement nul et non avenu ».

L'article 4 du même compromis prévoit encore que « *La présente vente est consentie entre les parties au prix de 1'250'000€ (en toutes lettres : un million deux cent cinquante mille euros) et payable le jour de la signature de l'acte notarié pardevant l'étude de Maître PERSONNE10.), notaire de résidence ADRESSE5.) au plus tard le DATE9.) (...)* ».

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.* »

La stipulation de l'article 7 du compromis de vente s'analyse non en une condition suspensive, mais en une condition résolutoire : la condition est résolutoire lorsque l'obligation est née, mais que sa survie dépend de la réalisation ou de la non réalisation de la condition.

Il résulte des termes employés par les parties contractantes que l'obligation contractée est née et qu'elle n'est plus valable, c'est-à-dire qu'elle s'annule si la partie acquéreuse fournit à la partie venderesse un refus bancaire écrit avant la date de signature de l'acte notarié.

Il est établi que les parties défenderesses ont reçu, en date du DATE10.), un refus bancaire de la SOCIETE3.) (pièce n° 8 de Maître YURTMAN), qu'elles ont immédiatement transmis à la société SOCIETE1.), celle-ci en ayant accusé réception par courrier du DATE27.) (pièce n° 9 de Maître YURTMAN).

Les parties sont en désaccord sur les points suivants :

- d'une part, le point de savoir si les parties défenderesses ont accompli les obligations que le compromis de vente met à leur charge endéans les délais contractuellement prévus et donc si la condition résolutoire a pu se réaliser,
- et d'autre part, le point de savoir si les parties défenderesses ont déployé toutes les diligences nécessaires pour que la vente aboutisse, ou, au contraire, si elles ont provoqué de mauvaise foi le refus bancaire pour être libéré de leurs engagements.

1° Quant à l'accomplissement des obligations à charge de l'acquéreuse et la réalisation de la condition résolutoire

Concernant tout d'abord le point de savoir si les parties défenderesses ont accompli les obligations que le compromis met à leur charge endéans les délais contractuellement prévus, le tribunal constate que suivant le compromis de vente signé en date du DATE8.), il appartenait à la SCI SOCIETE2.) d'introduire une demande de prêt dans un délai de NUMERO6.) à dater de la signature du compromis de vente.

Il appartenait encore à la SCI SOCIETE2.) de remettre une copie de l'accord ou du refus bancaire à la société SOCIETE1.) dès sa réception, mais au plus tard une semaine avant la date de signature de l'acte notarié. Il ressort du compromis de vente litigieux que la date de signature de l'acte notarié était fixée contractuellement au DATE9.).

Il incombait en tout premier lieu à la SCI SOCIETE2.) d'introduire sa demande de prêt dans un délai de NUMERO6.) à partir de la signature du compromis de vente, soit à partir du DATE8.).

La société SOCIETE1.) estime que le délai de NUMERO6.) n'aurait pas été respecté, alors que la demande aurait dû être introduite au plus tard le DATE25.), tandis que les parties défenderesses soulignent avoir respecté ce délai, dans la mesure où un rendez-vous avec la banque a eu lieu en date du DATE17.).

Le tribunal constate qu'il résulte du courrier de la SOCIETE3.) du DATE22.) (pièce n° 14 de Maître YURTMAN) que la SCI SOCIETE2.) avait rendez-vous dans les locaux de la SOCIETE3.) en date du DATE17.), date à laquelle une demande de crédit d'investissement a été introduite. Or, le tribunal constate encore qu'il résulte de cette même pièce qu'« *Au préalable, vous aviez [la SCI SOCIETE2.)] contacté Monsieur PERSONNE14.) par téléphone pour fixer ce même rendez-vous* ».

Le tribunal souligne que le DATE8.) était un jeudi et que le DATE17.) était un vendredi. Le tribunal retient dès lors que la SCI SOCIETE2.) a déployé toutes les diligences requises en entamant sans délai après la signature du compromis de vente les démarches pour l'obtention du crédit bancaire et en tout état de cause endéans les délais contractuellement prévus, étant donné qu'un rendez-vous avec la SOCIETE3.) a eu lieu NUMERO6'.) après la signature du compromis de vente, ce rendez-vous en vue de l'introduction de la demande de prêt ayant nécessairement été pris dans le délai de NUMERO6.) suivant la signature du compromis. Il s'ensuit que la SCI SOCIETE2.) a respecté sa première obligation.

Il incombait ensuite en deuxième lieu à la SCI SOCIETE2.) de remettre à la société SOCIETE1.) une copie de l'accord ou du refus bancaire dès réception mais au plus tard une semaine avant la date de signature de l'acte notarié.

Il résulte du compromis de vente qu'il était initialement prévu que l'acte notarié de vente serait signé au plus tard le DATE9.).

Les parties à un contrat de vente conclu sous condition suspensive peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai prévu pour la réalisation de la condition. Cette renonciation, qui peut être implicite, ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties se sont abstenues de réagir suite à l'échéance de la date. Etablir l'existence d'une prorogation de délai consiste à prouver directement contre le contrat négocié entre les parties. Une telle preuve doit donc être rapportée par écrit et ne saurait être établie par témoignage (Cour d'appel, 12 décembre 2007, Pas. 34, p. 81).

Il résulte des éléments du dossier que PERSONNE8.) a, par courriel du DATE14.) (pièce n° 12 de Maître YURTMAN), informé la SCI SOCIETE2.) que « *Comme déjà indiqué lors de notre entretien téléphonique, l'acte notarié doit être signé au plus tard DATE20.) afin que M. PERSONNE6.) puisse respecter ses engagements.* ».

La SCI SOCIETE2.) fait valoir qu'il ne saurait lui être reproché que l'acte notarié de vente ne fut pas signé le DATE9.), dès lors que la société SOCIETE1.) aurait, par ledit courriel du DATE14.), renoncé à ce délai et accepté la prorogation du délai contractuellement prévu.

La société SOCIETE1.), se fondant sur les seules attestations testimoniales de PERSONNE8.) et de PERSONNE6.), conteste que PERSONNE8.) pouvait renoncer, en son nom et pour son compte, au délai contractuellement convenu, et estime que cette renonciation lui est dès lors inopposable.

La SCI SOCIETE2.) se base toutefois sur la théorie du mandat apparent pour dire que, PERSONNE8.) ayant été leur seule interlocutrice, ils pouvaient se fier à ce qu'elle avait le pouvoir de prolonger l'échéance du terme contractuellement prévu.

En invoquant l'existence d'un mandat apparent, un tiers peut invoquer l'apparence de pouvoir du prétendu mandataire afin d'exiger du mandant qu'il respecte les engagements pris par l'intermédiaire du mandataire. Le mandat apparent repose, en effet, sur une apparence de mandat et sur la notion de croyance légitime du tiers contractant à l'étendue des pouvoirs du mandataire, ce qui suppose que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs. C'est à celui qui se prévaut du mandat apparent qu'il appartient d'établir que ces conditions sont remplies (CA, 10 janvier 2024, n° 003/24 – VII – CIV).

La jurisprudence admet qu'une personne tant physique que morale puisse être engagée vis-à-vis d'un tiers sans qu'elle ait consenti à être représentée par celui qui a traité avec le tiers lorsqu'il y a mandat apparent, c'est-à-dire lorsque le tiers a pu légitimement croire que celui avec lequel il a contracté a reçu mandat de représenter cette personne (Cour 5 juin 1985, Pas. 26, 349 ; Cour 27 octobre 2010, n° 3765/10 ; Casso Fr. 13 décembre 1962, Dalloz 1963, n° 277 ; JCL Civil, fasc 2,69 et s.). Le mandant est lié vis-à-vis des tiers « *si la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs est légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs* ».

Ceci implique l'application de la théorie du mandat apparent non seulement en cas de dépassement de pouvoir mais également en cas d'absence de pouvoir. Les

circonstances retenues par la jurisprudence pour légitimer l'erreur du tiers quant au pouvoir du prétendu mandataire sont appréciées par rapport à la nature de l'acte accompli par le prétendu mandataire, la qualité de l'attitude du mandataire et enfin la personnalité du tiers qui a contracté avec le prétendu mandataire (Cass. Corn. Fr. 9 mars 1970, rev. trim. droit com. 1970,719). La théorie du mandat apparent a pour effet de rendre opposable au mandant le contrat signé entre le prétendu mandataire et le tiers (Encycl. Dalloz VO Mandat n° 374).

Pour qu'un tiers puisse se prévaloir de la théorie du mandat apparent, il faut donc la réunion de deux conditions:

1) il faut une apparence de mandat, c'est-à-dire une personne se comporte en fait comme un mandataire, alors qu'elle n'en a pas les pouvoirs ou les outrepatte.

2) Il faut encore la bonne foi du tiers, il faut que ce dernier ait commis une erreur commune, vraisemblable et excusable, donc une croyance légitime à l'étendue des pouvoirs du mandataire, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs dudit mandataire (Cass. Fr. 1. Civ. 30 novembre 1965, JCP 1966, 14631).

La charge de la preuve que ces conditions sont remplies incombe à celui qui se prévaut de l'apparence. Cette preuve peut être rapportée par tous moyens et notamment par présomptions (JCL Civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 61 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg – 2e Chambre – 24 juin 2011 – Rôle: 132444 – N°: 902/11 II – BIJ 7/2012 du 24 décembre 2012, p. 133).

Concernant les principes régissant la théorie du mandat apparent, il convient de rappeler que cette théorie ne trouve à s'appliquer que si le tiers qui l'invoque a pu légitimement croire que celui avec lequel il contractait avait pouvoir de représenter son cocontractant. Le rôle du juge consiste partant à apprécier la légitimité de la croyance du tiers dans les pouvoirs de la personne avec laquelle il a traité. Il ne peut être fait application de la théorie du mandat apparent que lorsque les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les pouvoirs de cette personne (CA, 15 juin 2023, n°66/23 – IX – CIV).

En l'espèce, il est établi, pour ne pas être contesté, que la société SOCIETE7.), représentée par PERSONNE8.), est intervenue au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.) dans le cadre de la vente de l'immeuble litigieux.

Il est également établi en cause que PERSONNE8.) a fait visiter l'immeuble litigieux à la SCI SOCIETE2.) avant la signature du compromis de vente, et a été l'unique personne de contact de la SCI SOCIETE2.) dans le cadre des discussions au sujet du contrat de bail avec SOCIETE5.) SARL, des travaux à réaliser et des devis à fournir à la SOCIETE3.), de sorte qu'elle a manifestement été l'unique interlocuteur de la SCI SOCIETE2.) du début à la fin du projet de vente et qu'il y avait dès lors une apparence de mandat.

Au vu des éléments du dossier, la SCI SOCIETE2.) n'a jamais eu un quelconque autre interlocuteur au sujet de l'immeuble litigieux. Il est incontestable que la société SOCIETE1.), qui soutient aujourd'hui que la renonciation au terme du DATE9.) par PERSONNE8.) ne lui serait pas opposable, n'est toutefois pas autrement intervenue, même après que la passation de l'acte notarié n'ait pas eu lieu le DATE9.), mais a laissé PERSONNE8.) seule en charge de la gestion du projet de vente. Il est indéniable qu'un autre interlocuteur, à savoir PERSONNE6.), n'est intervenu qu'en date du DATE27.) (pièce n° 9 de Maître YURTMAN), soit après que la SCI SOCIETE2.) s'était vue adresser le refus bancaire.

Le tribunal retient dès lors que la société SOCIETE1.) est malvenue de prétendre que les agissements de PERSONNE8.) ne lui seraient pas opposables, dès lors que la SCI SOCIETE2.) pouvait avoir une croyance légitime à l'étendue des pouvoirs de PERSONNE8.) en ce qu'elle était, dès le départ, leur seule et unique personne de contact du côté du vendeur dans le cadre du projet de vente de l'immeuble litigieux. Ces circonstances les autorisaient à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs de PERSONNE8.), alors qu'ils doivent pouvoir se fier à la parole de leur seul et unique interlocuteur. Dès lors, la renonciation par PERSONNE8.) au terme contractuellement prévu pour la passation de l'acte notarié est pleinement opposable à la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la nouvelle date de passation de l'acte notariée convenue d'un commun accord entre parties était le DATE20.).

Il est établi par les éléments du dossier (pièce n° 14 de Maître YURTMAN) que la SOCIETE3.) a informé oralement la SCI SOCIETE2.) en date du DATE14.) du refus bancaire, et que la SCI SOCIETE2.) a transmis oralement et sans délai cette information le même jour à la société SOCIETE1.), ce que celle-ci reconnaît explicitement dans son acte introductif d'instance (assignation du 17 mars 2016, p. 2, §6). Il est encore établi que la SOCIETE3.) a confirmé par écrit ce refus bancaire en date du DATE10.) (pièce n° 14 de Maître YURTMAN) et que cet écrit a été

transmis sans délai par la SCI SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), celle-ci reconnaissant l'avoir réceptionné en date du DATE15.) (pièce n° 9 de Maître YURTMAN).

Le tribunal retient dès lors que la société SOCIETE1.) était informée plus d'une semaine avant la date prévue pour l'acte notarié du refus bancaire, de sorte que la condition résolutoire s'est réalisée et a sorti ses pleins effets, à savoir que le compromis est résolu et présumé n'avoir jamais existé.

Reste toutefois à analyser si les parties défenderesses ont déployé toutes les diligences nécessaires pour que la vente aboutisse, ou si, au contraire, elles ont provoqué de mauvaise foi le refus bancaire pour être libéré de leurs engagements.

2° Quant aux diligences de l'acquéreuse conformément à l'article 1178 du Code civil

L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous une condition une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser.

Dans l'application de l'article 1178 du Code civil, la jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition résolutoire provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur et non au créancier (CA, 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

Le débiteur qui s'engage sous condition a donc une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires.

La charge de la preuve de l'accomplissement des diligences appartient en l'occurrence à la SCI SOCIETE2.) (CA, 5 juillet 2006, P. 33, p. 269).

Tel que le tribunal a retenu ci-avant, il ressort des éléments du dossier que la SCI SOCIETE2.) a, sans tarder et dès la signature du compromis de vente, contacté sa banque pour introduire une demande de prêt.

Il ne saurait lui être reproché de n'avoir contacté qu'une seule banque, dès lors que le compromis est muet à ce sujet et qu'il paraît tout à fait logique que la SCI SOCIETE2.) ait cru qu'une demande de prêt serait traitée le plus rapidement par la banque avec laquelle elle a la plus longue relation d'affaires.

Il résulte des pièces du dossier et notamment du courrier du DATE22.) de la SOCIETE3.) (pièce n° 14 de Maître YURTMAN) que la SOCIETE3.) a sans délai instruit le dossier, puis décidé, en date du DATE24.), de demander une visite des lieux du bien à acquérir pour estimer sa valeur réelle. Il ressort de la même pièce qu'une visite des lieux a alors été organisée pour la date du DATE18.), à laquelle ont assisté une chargée d'études immobilières de la SOCIETE3.), PERSONNE15.), la conseillère clients de la SOCIETE3.) en charge du dossier de demande de prêt, PERSONNE16.), de même qu'un représentant de la partie acquéreuse, un représentant de la partie venderesse et l'épouse du locataire.

Le tribunal retient dès lors qu'aucune prétendue inertie ne saurait être reprochée à la SCI SOCIETE2.) entre la date de la signature du compromis de vente et la visite des lieux du DATE18.), ceci d'autant plus qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que le délai de 2,5 semaines s'étant écoulé entre le moment où la SOCIETE3.) a décidé de procéder à une visite des lieux et la visite effective, serait imputable à la SCI SOCIETE2.) et qu'un tel délai ne semble pas être déraisonnablement long au vu du nombre important d'intervenants devant assister à la visite.

Le tribunal retient qu'il résulte des éléments du dossier que la SCI SOCIETE2.) n'a aucunement laissé trainer, mais a, au contraire, sans tarder fait parvenir les devis nécessaires à la SOCIETE3.) en date des DATE19.) (pièces n° 4, 5 et 14 de Maître YURTMAN). Il résulte encore des pièces du dossier que la SOCIETE3.) a demandé, par courriel du DATE28.) (pièce n° 6 de Maître YURTMAN), des devis supplémentaires et a exigé un apport minimal de 150.000.- euros de la part de la SCI SOCIETE2.).

Il résulte ensuite des pièces du dossier que la SCI SOCIETE2.) a demandé et fourni à la SOCIETE3.) des devis supplémentaires (pièces n° 7 et 14 de Maître YURTMAN), mais que la SOCIETE3.) a malgré tout cela fini par rendre une décision négative (pièce n° 8 de Maître YURTMAN).

Il suit de tout ce qui précède que la SCI SOCIETE2.) a rapporté la preuve de l'accomplissement de ses diligences au sens de l'article 1178 du Code civil.

Lorsque l'exécution d'une obligation contractuelle est aléatoire en ce sens que le résultat auquel s'oblige le débiteur dépend d'éléments qu'il ne peut pas maîtriser, comme en l'espèce, la prise ou non d'une décision de refus du prêt dans le délai en question, cette obligation est de moyens et la responsabilité contractuelle de la partie qui s'y engage ne peut être recherchée que dès lors qu'est établie sa faute dans l'exécution de l'obligation (cf. Philippe MALAURIE, Laurent AYNES, Droit Civil, Obligations, nos 823, 864 et 867, 9e édition ; CA, 14 janvier 2015, n° 39926).

Dans la mesure où la réalisation de l'opération de vente ne dépendait pas uniquement, en l'espèce, d'éléments que la SCI SOCIETE2.) peut maîtriser, mais encore de la décision de la SOCIETE3.) sur l'octroi ou non d'un prêt, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir une faute de la SCI SOCIETE2.) dans l'accomplissement de ses diligences.

Les parties sont en désaccord sur le point de savoir si la SCI SOCIETE2.) était ou non informée, avant cette visite des lieux, du fait que le gérant du locataire, PERSONNE12.), conditionnait la prorogation du contrat de bail à l'exécution d'un certain nombre de travaux. En effet, la SCI SOCIETE2.) soutient ne l'avoir appris que lors de ladite visite, faisant valoir que cet élément de surprise a prolongé l'instruction de la demande de prêt par la SOCIETE3.), tandis que la société SOCIETE1.) fait valoir que la SCI SOCIETE2.) aurait été informée de ces travaux dès avant la signature du compromis litigieux.

À titre de preuve de cette connaissance, par la SCI SOCIETE2.), du fait que le locataire conditionnait son maintien dans les lieux à certains travaux, la société SOCIETE1.) renvoie au fait que la SCI SOCIETE2.) a versé comme pièce le contrat de bail initial et ses avenants.

Or, le tribunal tient à souligner que l'analyse de ces pièces donne plutôt l'impression que les travaux auraient d'ores et déjà été exécutés par la société SOCIETE1.), en ce que le contrat de bail commercial du 23 avril 2010 contient une clause aux termes de laquelle la société SOCIETE1.) (anciennement la société SOCIETE1.) SARL) s'engageait à la réparation d'une partie de la toiture et à assurer le bon fonctionnement du chauffage. Aux termes d'un premier avenant audit contrat de bail du 6 décembre 2010, les parties notent, concernant ces travaux, que « *Le locataire reconnaît expressément que le bailleur a respecté l'ensemble des engagements contractuels décrits ci-dessus, donnant entière satisfaction au locataire. Le locataire*

reconnaît encore qu'il n'a ni prétention ni revendication à faire valoir à l'encontre du bailleur et renonce à toute action judiciaire future en relation avec l'exécution et la réalisation desdits travaux sans exception ni réserve », de sorte qu'à la lecture de ces documents, la SCI SOCIETE2.) pouvait légitimement croire qu'il n'y avait plus de travaux à effectuer.

La société SOCIETE1.) verse à l'appui de ses moyens plusieurs attestations testimoniales.

En ce qui concerne en tout premier lieu l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) (pièce n° 3 de la chemise II de Maître MINDEN), les parties défenderesses en demandent le rejet au vu du principe que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause.

Le tribunal constate qu'il résulte des pièces versées au dossier, ainsi que de l'attestation elle-même que PERSONNE6.) était, au moment de la signature du compromis de vente litigieux, gérant unique et bénéficiaire économique de la société venderesse.

L'article 405 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice* ».

Le règle que nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause est un principe fondamental, bien que non reproduit formellement dans la législation sur la procédure civile. Pour que cette règle, qui est d'interprétation stricte, trouve son application, il faut que le témoin taxé d'incapable soit véritablement partie au procès, c'est-à-dire soit en demandant, soit en défendant à un colitigant avec lequel s'est noué le contrat judiciaire que constitue une instance.

Les personnes morales sont réputées s'exprimer au travers de leurs représentants qui ne sont donc en principe pas admis à déclarer dans les litiges dans lesquels elles sont parties. Le représentant légal de la personne morale partie à l'instance ne peut être considéré comme un tiers admis à témoigner.

Le gérant d'une société à responsabilité limitée ne peut déposer comme témoin dans un litige dans lequel est impliqué la société, étant donné qu'il est impossible de le considérer à la fois comme représentant qualifié d'une société et comme tiers à l'égard de la même société (Cass. 30 juin 2005, numéros de rôle 2193 et 2205 ; Cour d'appel du 16 juin 2010, numéro de rôle 34528).

Il en suit que l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), seul représentant de la société SOCIETE1.) (anciennement SOCIETE1.) au moment où le compromis de vente litigieux a été signé, est à rejeter.

La société SOCIETE1.) verse encore, à l'appui de ses moyens, une attestation testimoniale de PERSONNE8.) (pièce n° 2 de la chemise II de Maître MINDEN) qui déclare que « (...) j'ai eu rendez-vous avec Monsieur PERSONNE3.) pour lui expliquer que le locataire actuel, dont le contrat de bail prend fin au DATE29.), était disposé à rester bien plus longtemps dans les lieux, si quelques travaux étaient réalisés. Monsieur PERSONNE3.) a répondu qu'il était d'accord de réaliser les travaux mais que s'il devenait propriétaire du bâtiment, il augmenterait le loyer. Quelques temps après, j'ai effectué une visite sur place avec Monsieur PERSONNE3.) accompagné d'une de ses connaissances qui est un expert en bâtiment, dont je ne me souviens plus du nom. Monsieur PERSONNE3.) a sollicité mon aide afin d'obtenir des devis pour sa banque. C'est la raison pour laquelle je me suis mise en rapport avec Monsieur PERSONNE7.). Monsieur PERSONNE3.) m'a fait savoir que sa banque dans le cadre de sa demande de prêt avait demandé la preuve que le locataire restait dans les lieux bien au-delà du DATE29.). Il s'agissait là d'une condition essentielle pour que la banque octroie le crédit. Pour ce faire, j'ai préparé un contrat de bail, et je l'ai envoyé le DATE19.) à Monsieur PERSONNE3.), Monsieur PERSONNE3.) devait seulement se rendre chez Monsieur PERSONNE12.) pour en discuter, obtenir sa signature et l'envoyer à sa banque. Après discussion avec Monsieur PERSONNE12.), il m'a confirmé que Monsieur PERSONNE3.) n'est jamais venu le voir. Début DATE30.), Monsieur PERSONNE3.), père, m'a contacté par téléphone pour solliciter de nouveaux devis à la demande de sa banque. Au cours de l'entretien téléphonique, il a précisé le prix de vente était trop élevé. Je lui ai répondu qu'il avait signé le compromis et qu'il était donc d'accord avec le prix. Il a répondu que c'était son fils qui avait signé le compromis de vente. Pour conclure, je tenais à préciser que je suis l'auteur du mail du DATE14.) adressé à Monsieur PERSONNE3.) et je n'avais pas le pouvoir de renoncer au terme initial et d'accorder une prorogation jusqu'au DATE20.). Dans ce mail, je voulais seulement rappeler que Monsieur PERSONNE6.) avait des engagements à respecter avant une certaine date butoir et que des formalités devaient encore être accomplies. Monsieur PERSONNE3.) m'avait laissé entendre que sa banque était plutôt favorable à octroyer le crédit. Il n'y avait plus que quelques détails à régler et notamment des précisions à apporter en ce qui concerne les devis pour les travaux. Il était évident que si Monsieur PERSONNE3.) suivait mon conseil (prévoir avec sa banque une marge de +/- 20.000€ pour un surplus éventuel), le crédit lui serait octroyé rapidement. C'est pourquoi dans mon mail du

DATE14.), je lui ai précisé que l'acte devrait avoir lieu avant le DATE20.) bien qu'il y ait encore des formalités à accomplir. (...) ».

Les parties défenderesses, contestant avoir eu connaissance de la nécessité d'effectuer des travaux pour que le locataire reste dans les lieux, versent une attestation testimoniale de PERSONNE13.) (pièce n° 16 de Maître YURTMAN), qui déclare que : *« Le mardi DATE10.) à 15.00 h, j'ai eu un rdv avec Monsieur PERSONNE3.) pour me parler de l'achat éventuel de l'immeuble à L-ADRESSE6.) au ADRESSE7.). Devant moi, il a contacté Madame PERSONNE8.) pour fixer un rdv afin de visiter les lieux en date du jeudi DATE23.) à 14.00 h. Le jeudi DATE23.) à 14.00 h nous avons visité les lieux et Monsieur PERSONNE3.) a demandé à Madame PERSONNE8.) si des travaux étaient à prévoir. La réponse a été négative, pas de travaux à prévoir dans le bâtiment. (...) Monsieur PERSONNE3.) a décidé de rencontrer le locataire et m'a demandé de l'accompagner, ce que j'ai fait. Nous avons alors rencontré Monsieur PERSONNE12.) ledit locataire, et il lui a été demandé s'il avait l'intention de rester en tant que locataire si l'immeuble était vendu. La réponse fut : oui définitivement ».*

Le tribunal constate que ces déclarations sont en parfaite contradiction, PERSONNE8.) soutenant avoir dès le premier rendez-vous informé « Monsieur PERSONNE3.) » de la nécessité des travaux à réaliser, tandis que PERSONNE13.) soutient que lors de la première visite des lieux, PERSONNE8.) aurait explicitement informé PERSONNE3.) qu'aucuns travaux n'étaient à prévoir.

En présence de ces dépositions contradictoires, et en l'absence d'éléments extérieurs permettant de faire prévaloir une version sur l'autre, ces dépositions se neutralisent mutuellement et il n'y a pas lieu de les prendre en considération. Dans la mesure où le tribunal n'en tiendra pas compte pour la décision à intervenir, il n'y a pas non plus lieu d'analyser si l'attestation testimoniale de PERSONNE8.) répond ou non aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, tel que soulevé par les parties défenderesses.

La société SOCIETE1.) verse encore, à l'appui de ses moyens, une attestation testimoniale d'PERSONNE7.) (pièce n° 1 de la chemise II de Maître MINDEN) qui déclare que *« (...) Le DATE18.) à 11.00 h, je me suis rendu au ADRESSE8.) à ADRESSE9.). J'y ai rencontré deux personnes de la SOCIETE3.), venues pour expertiser le bâtiment, sans me souvenir de leur nom. De même, je ne suis pas certain que Monsieur PERSONNE3.) assistait à cette visite. Nous avons effectué une visite complète (cave comprise) du bâtiment. Bien évidemment, nous sommes passés dans le local du rez-de-chaussée où se trouvait le locataire, Monsieur PERSONNE12.).*

Nous n'avons échangé que des banalités avec ce dernier et en aucun cas nous avons abordé la question de la prolongation du contrat de bail ou celle des travaux à réaliser dans le local qu'il louait. Un peu avant le DATE19.) (sous toutes réserves quant à la date exacte), Madame PERSONNE8.) de l'agence immobilière en charge de la vente de l'immeuble référencé ci-avant, m'a demandé en urgence (je suis gérant de la société SOCIETE6.), société de toitures) de me rendre sur les lieux afin d'établir des devis pour la réparation de la toiture, le changement de la fenêtre à l'avant et la ventilation. Selon Madame PERSONNE8.), Monsieur PERSONNE3.) avait besoin de ce devis pour sa banque (...) ».

Cette attestation testimoniale est en contradiction flagrante avec le courrier du DATE22.) de la SOCIETE3.) (pièce n° 14 de Maître YURTMAN), aux termes duquel « *Au cours de cette visite l'épouse du locataire de l'immeuble, Madame PERSONNE12.), a attiré l'attention des représentants de SOCIETE3.) sur le fait qu'ils refuseraient de prolonger le bail aux conditions négociées entre eux et votre SCI SOCIETE2.) si différents travaux n'étaient pas réalisés dans l'immeuble (remplacement du crépis de la façade ainsi que des châssis, réparation de la toiture en raison de fuites, placement d'aérothermes au fond de la surface commerciale non chauffée).* ».

L'attestation testimoniale d'PERSONNE7.) est encore en contradiction flagrante avec l'attestation testimoniale de PERSONNE12.) (pièce n° 15 de Maître YURTMAN), qui déclare que « *Monsieur PERSONNE3.) est venu au mois de mai visiter les lieux avec Madame PERSONNE8.) et une autre personne. Après la visite des lieux, Monsieur FELLER est revenu avec l'autre personne pour me demander si je resterai locataire. puis il est revenu au mois de juillet pour connaître les travaux à faire dans le bâtiment mais ma femme était absente. Donc, je lui ai dit que voulions que la toiture, le chauffage et la vitrine soit refaite s'il voulait que nous restions locataire. Ensuite il est revenu fin juillet avec 3 entreprises pour estimer les travaux* ».

La société SOCIETE1.) remet en doute la valeur probante de cette attestation testimoniale, en soutenant que PERSONNE12.) ne maîtriserait pas la langue française, ce qui reste toutefois à l'état de pure allégation, à défaut de tout élément probant, ce d'autant plus que PERSONNE12.) a signé un contrat de bail avec plusieurs avenants, ainsi que la convention sous seing privé du DATE13.) avec la société SOCIETE1.), tous ces documents étant pareillement rédigés en langue française.

Le tribunal constate tout d'abord que dans la mesure où PERSONNE12.) est l'actuel gérant de la société SOCIETE1.), il n'a aucun intérêt à proférer des contrevérités risquant d'être en défaveur de sa propre société dans le cadre du présent litige.

Le tribunal constate encore que s'il y a certes, entre les informations fournies par la SOCIETE3.) dans son courrier du DATE22.) et l'attestation testimoniale de PERSONNE12.), une contradiction sur le point de savoir si c'était PERSONNE12.) en personne ou son épouse qui a informé la SCI SOCIETE2.) des exigences du locataire SOCIETE5.) SARL relatives aux travaux à prévoir dans l'immeuble litigieux, il n'en reste pas moins que ces deux documents se corroborent les uns les autres en ce qu'ils établissent que l'information sur les travaux à prévoir n'a été donnée qu'DATE31.) et non pas avant la signature du compromis.

Quant à l'attestation testimoniale de PERSONNE9.), celle-ci se limite à relater des faits qui auraient prétendument été relatés par PERSONNE12.) à PERSONNE9.). Il en résulte que le témoin n'a pas constaté ces prétendus faits de ses propres yeux, mais qu'elle n'en a eu connaissance que par oui-dire. À cela s'ajoute que les déclarations de PERSONNE9.) sont en contradiction avec celles de PERSONNE12.) lui-même. PERSONNE9.) déclare en effet que « *Au sujet de la visite DATE23.) (...), Monsieur PERSONNE12.) se souvient, avoir clairement précisé au cours de cette visite, qu'il était très content d'être le locataire de SOCIETE1.) et qu'il voulait continuer à louer les lieux, si des travaux de réparation de la toiture, de la vitrine et du chauffage étaient réalisés. DATE23.), Monsieur PERSONNE12.) a donné à Monsieur PERSONNE3.) une liste des travaux à réaliser et lui a dit vouloir rester dans les lieux si les travaux étaient exécutés* », PERSONNE12.) déclarant clairement n'avoir annoncé sa condition liée aux travaux qu'en juillet aux consorts FELLER. Le tribunal ne saurait dès lors retenir cette attestation testimoniale de PERSONNE9.) à titre de preuve.

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal retient que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir une faute de la SCI SOCIETE2.) dans l'accomplissement des diligences requises par le compromis de vente.

Dans la mesure où il a été retenu ci-avant que la SCI SOCIETE2.) a rapporté la preuve, au sens de l'article 1178 du Code civil, de l'accomplissement des diligences requises au titre de l'article 7 du compromis de vente du DATE8.), le compromis litigieux est à déclarer rétroactivement nul et non avenü et la pénalité prévue par l'article 6 dudit compromis n'est pas due.

La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter de sa demande en condamnation des parties défenderesses à lui payer le montant de 250.000.- euros.

3.3. Quant à la demande reconventionnelle des défendeurs

Prétentions et moyens des parties

Par conclusions du 2 juin 2016, les parties assignées demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties assignées le montant de 10.000.- euros, principalement sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil pour procédure abusive et vexatoire, sinon sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, en exposant que l'exercice de l'action en justice serait abusive en ce que la demanderesse aurait assigné les défenderesses en prétendant que celles-ci n'auraient pas fait les démarches auprès de la banque en temps utile et en taisant le fait que les parties auraient d'un commun accord renoncé au terme conventionnel de la date de l'acte notarié, et qu'elle aurait assigné les défenderesses sub 2) à 6) nonobstant le fait que celles-ci ne seraient pas parties au compromis litigieux.

La société SOCIETE1.) demande à voir débouter les parties défenderesses de cette demande en soutenant que son action judiciaire serait fondée et justifiée.

Appréciation

L'article 6-1 du code civil prévoit que « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du code civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En l'espèce, les parties défenderesses reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir agi avec mauvaise foi, de s'être abstenu de décrire précisément les faits et d'avoir prétendu que la SCI SOCIETE2.) n'aurait pas fait toutes les diligences nécessaires pour obtenir la réponse de la banque endéans le délai contractuellement convenu.

Il ne résulte cependant pas des éléments de la cause que la société SOCIETE1.) ait agi dans un dessein de nuire ou avec une légèreté blâmable en vue de faire valoir ses droits. Il n'est pas non plus établi que la société SOCIETE1.) ait commis une faute.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande des parties défenderesses en paiement d'un montant de 10.000.- euros à chacune d'entre elles pour procédure vexatoire et abusive.

3.4. Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000.- euros.

Les parties assignées demandent à voir débouter la société SOCIETE1.) de cette demande.

Elles demandent encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer à chacune une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement 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 (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 (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

Les parties défenderesses ayant été contraintes de charger un avocat en vue de la défense de leurs intérêts, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer.

Quant au montant à allouer, compte tenu de l'importance de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 750.- euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties défenderesses la somme de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Frais et dépens

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, à tous les frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Jean MINDEN qui affirme en avoir fait l'avance.

Les parties assignées s'opposent à cette demande et demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombant à l'instance, elle est à condamner à tous les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

rejette les moyens d'irrecevabilité formulés par les parties défenderesses,

déclare les demandes principales et reconventionnelle recevables en la forme,

écarte des débats l'attestation testimoniale établie par PERSONNE6.) (pièce n° 3 de la chemise II de Maître MINDEN),

constate que le compromis de vente du DATE8.) est devenu caduc suite au refus bancaire d'octroi d'un prêt immobilier du DATE10.),

en conséquence, déclare non fondées les demandes formulées par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant en déboute,

déclare non fondée la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive formulée par les parties défenderesses à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant en déboute,

déclare non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à l'encontre des parties défenderesses,

partant en déboute,

déclare fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par les parties défenderesses à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI, à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à

PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) chacun une indemnité de procédure de 750.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.