

Jugement Commercial (IIIe chambre)
no 233/2010

Audience publique du vendredi, dix-sept décembre deux mille dix

Numéro du rôle : 133.446

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Colette LORANG, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée D&S IMMO s. à r. l., établie et ayant son siège social à L-1330 Luxembourg, 26, Boulevard Grand-Duchesse Charlotte, représentée par sa gérante actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 96706,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 27 septembre 2010,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

la société anonyme SAVA GREEN s.a., établie et ayant son siège social à L-3512 Dudelange, 199, rue de la Libération, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 148923,

défenderesse aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

ne comparant pas.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 30 novembre 2010.

Le juge rapporteur entendu en son rapport.

Entendu la partie demanderesse par l'organe de son mandataire Maître Claude CLEMES, avocat, en remplacement de Maître Marc BADEN, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Par exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL du 27 septembre 2010, la société à responsabilité limitée D&S IMMO s. à r. l. (ci-après : D&S IMMO) a fait donner assignation à la société anonyme SAVA GREEN s.a. (ci-après : SAVA GREEN) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, afin de l'entendre condamner à lui payer le montant de 15.525.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

A l'appui de sa demande, D&S IMMO fait exposer que suivant compromis de vente du 19 novembre 2009, SAVA GREEN aurait acheté un terrain à bâtir sis à (...), pour le prix de 450.000.- euros par l'intermédiaire de D&S IMMO. Les parties auraient convenu que ledit compromis ne sortirait ses effets qu'à condition qu'un prêt auprès de la Banque RAIFFEISEN Wasserbillig serait accordé à la partie acquéreuse endéans deux semaines et que l'acte notarié serait passé au plus tard le 19 décembre 2009.

D&S IMMO reproche à SAVA GREEN de ne pas avoir rapporté la preuve de s'être mis immédiatement après la signature du compromis de vente en contact avec la Banque RAIFFEISEN Wasserbillig afin d'obtenir ce prêt. Elle n'aurait donc pas loyalement coopéré afin que la condition eût pu se réaliser, de sorte que le défaut de réception de l'acte notarié de vente serait imputable à sa faute. Par conséquent, elle devrait lui payer une indemnité pour résiliation dudit compromis de vente à hauteur de 15.525.- euros, correspondant à 3% du prix de vente + TVA.

Le litige a trait à l'exécution d'un compromis de vente conclu en date du 19 novembre 2009, par l'intermédiaire de l'agence immobilière D&S IMMO, entre SAVA GREEN et les consorts **A.)** et **B.)** pour l'achat d'un terrain à bâtir sis à (...), rue de (...), n° cadastral (...) de la commune de (...), section A de (...), d'une contenance de 7 ares 35 centiares, pour le prix de 450.000.- euros.

Le compromis de vente stipule que *«le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment qu'un prêt auprès de la banque Raiffeisen Wasserbillig soit accordé à la partie acquéreuse endéans deux semaines. En cas de refus un document de l'institut bancaire attestant le refus du crédit est à présenter.»*

Par courrier du 7 décembre 2009, le mandataire de SAVA GREEN, C.) a déclaré résilié le compromis de vente au nom de ses clients. Il écrit notamment *«namens und im Auftrag meiner Mandantschaft wird hiermit der Vertrag vollständig gekündigt, bzw. jede Willenserklärung diesbezüglich widerrufen. Aufgrund dessen ist der Vertrag rechtsunwirksam. Gegenseitige Rechte und Pflichten können nicht mehr hergeleitet werden»*.

Il résulte de ce qui précède que la vente a eu lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par SAVA GREEN pour financer l'acquisition dudit terrain, la réalisation de la condition suspensive étant par ailleurs enfermée dans le délai de deux semaines.

La condition suspensive de l'obtention d'un crédit est une condition mixte dont la réalisation dépend à la fois de la volonté d'un tiers et de la volonté de celui en faveur duquel elle a été stipulée ; dans la mesure où sa réalisation dépend de la volonté du débiteur, celui-ci est tenu à certaines obligations ; l'article 1178 du code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive 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 (Cour de cassation, 14/07/2009, P.34 n°4/2009, p.413 et ss).

Il est, en effet, admis que si la défaillance de la condition est provoquée par une faute de l'acquéreur-emprunteur, sa faute est sanctionnée par application de l'article 1178 du code civil, qui répute accomplie la condition défaillie par la faute du débiteur (Jurisclasseur civil, article 1589, fascicule 10, no 52).

Dans la mesure où en l'espèce, SAVA GREEN reste en défaut d'établir qu'elle a effectué toutes les démarches en vue de l'obtention d'un prêt, il échet de retenir que l'inexécution résulte d'une faute dans le chef de SAVA GREEN, de sorte que la condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée être accomplie.

Par voie de conséquence, le compromis de vente conclu entre parties le 19 novembre 2009 n'est pas frappé de caducité et peut dès lors sortir ses effets.

SAVA GREEN ayant refusé de comparaître devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente et ayant par ailleurs résilié unilatéralement le compromis de vente par le prédit courrier de son mandataire, doit par conséquent indemniser l'agence immobilière D&S IMMO du préjudice subi suite à sa défaillance.

Aux termes des conditions générales du compromis de vente, il est stipulé qu'*« en cas de résiliation du présent compromis, la partie rétractante sera tenue*

de payer une indemnité de [...] 3% du prix de vente + TVA à l'agence D&S IMMO ».

Il échet dès lors de déclarer la demande de D&S IMMO fondée pour le montant réclamé de (3% de 450.000 =) 13.500.- euros, augmenté de 15% de TVA, soit de (15% de 13.500=) 2.025.- euros, soit au total pour le montant de (13.500 + 2.025=) 15.525.- euros.

Eu égard au résultat du présent litige, SAVA GREEN est à condamner aux frais et dépens d'instance.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de D&S IMMO l'ensemble des frais non compris dans les dépens, il échet de lui allouer une indemnité de procédure de 500.- euros.

SAVA GREEN n'a pas constitué avoué. Compte tenu de ce que l'exploit introductif d'instance ne lui a pas été délivré à personne, il échet de statuer par défaut à son égard, par application de l'article 79 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière commerciale et en première instance, statuant par défaut à l'égard de la société anonyme SAVA GREEN s.a.,

reçoit la demande en la forme,

la déclare fondée,

partant, condamne la société anonyme SAVA GREEN s.a. à payer à la société à responsabilité limitée D&S IMMO s. à r. l. la somme de 15.525.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2010, jusqu'à solde,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée D&S IMMO s. à r. l. sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de la somme de 500.- euros,

partant, condamne la société anonyme SAVA GREEN s.a. à payer à la société à responsabilité limitée D&S IMMO s. à r. l. une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne la société anonyme SAVA GREEN s.a. aux frais et dépens de l'instance.