

Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (IIIe chambre)
2024TALCH03/00191

Audience publique du mardi, dix décembre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2022-06968

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, anciennement SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 19 septembre 2022,

comparant par Maître Joë LEMMER, avocat à la Cour, demeurant à Steinfort,

E T :

1) l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, établi à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine, et pour autant que de besoin par son Ministre des Finances, poursuite et diligence de Monsieur le Directeur de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, sinon par son Receveur de la Recette Centrale de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, établi à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch,

2) l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA, représentée par son Directeur actuellement en fonctions, et pour autant que de besoin par son Receveur de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA, établie à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch,

3) MONSIEUR LE RECEVEUR DE l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA, ayant ses bureaux à L-1471 Luxembourg, 308, route d'Esch.

défendeurs aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange.

LE TRIBUNAL :

L'instruction a été clôturée le 30 avril 2024.

Vu l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

Les mandataires respectifs des parties ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 novembre 2024 par le président du siège.

Par exploit d'huissier de justice du 19 septembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.), sous son ancienne dénomination SOCIETE2.), a fait donner assignation à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après l'ETAT), l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA (ci-après l'AEDT ou l'Administration) et le RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA (ci-après le RECEVEUR) pour voir :

- principalement déclarer nulle la contrainte du 25 août 2022 et le commandement y relatif signifié en date du 9 septembre 2022 ;
- subsidiairement suspendre l'exécution de la contrainte du 25 août 2022 et du commandement.

Elle demande à se voir allouer le remboursement de frais et honoraires d'avocat.

Elle réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

Elle demande encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

Les parties assignées demandent à voir déclarer l'action en justice en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de l'AEDT irrecevable.

Elles demandent également à voir déclarer l'action en justice en ce qu'elle est dirigée à l'encontre du RECEVEUR irrecevable.

Elles demandent à voir confirmer la liquidation des droits d'enregistrement, ainsi que les avis de paiement et contrainte avec commandement décernés à l'appui, tant en leur principe, qu'en leur quantum.

Elles sollicitent la condamnation de SOCIETE1.) à payer à chacune des parties assignées une indemnité de procédure de 500.- euros.

Elles demandent finalement à voir condamner SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de signification de la contrainte à hauteur de 150,74 euros, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ, affirmant en avoir fait l'avance.

Position des parties

1. SOCIETE1.)

L'AEDT étant à l'origine de l'avis de paiement et de la contrainte émise par le RECEVEUR, l'opposition à contrainte serait bien aussi recevable à leur égard.

Suivant l'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII sur l'enregistrement, la contrainte serait le premier acte de poursuite pour le recouvrement des droits d'enregistrement, et le paiement des peines et amendes constituerait une contrainte décernée par le receveur et rendue exécutoire par le juge de paix du canton où le bureau est établi.

De même, l'AEDT constituerait un corps unique sans indépendance aucune, et les appréciations ne sauraient varier de « Bureau » en « Bureau » de « Receveur » en « Receveur ».

Il ressortirait formellement de la contrainte qu'elle est rendue exécutoire par le Directeur de l'AEDT. Par conséquent, le RECEVEUR et le Directeur de l'AEDT ne sauraient être mis hors cause dans le cadre de l'opposition à contrainte.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'un côté comme vendeurs, et SOCIETE1.), sous son ancienne dénomination SOCIETE2.), en tant qu'acquéreuse de l'autre côté, auraient signé en date du 16 juillet 2021 un compromis avec clause suspensive.

Ce compromis (le compromis actuellement litigieux) aurait fait l'objet d'un enregistrement auprès de l'AEDT en date du 26 juillet 2021.

En date du 5 juillet 2021, SOCIETE1.), également sous son ancienne dénomination SOCIETE2.), aurait déjà présenté à l'AEDT un autre compromis de vente signé, cette fois-ci entre elle-même et PERSONNE3.) le 16 juin 2021.

Tant le premier que le second compris aurait prévu une clause suspensive identique et se lisant notamment comme suit : *« Si une demande de prêt s'avérait nécessaire, le présent compromis sortirait ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée.*

En cas de refus du prêt ou de non-réalisation de vente précitée, les parties seront libres de tout engagement sans que la venderesse puisse invoquer des dommages et intérêts à et encontre de l'acquéreur (...) ».

L'AEDT aurait alors enregistré le compromis conclu avec PERSONNE3.) (contenant les mêmes clauses que le compromis actuellement litigieux) conformément à l'article 68 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII au taux fixe de seulement 12.- euros.

A aucun moment, la partie étatique n'aurait fait état qu'elle considérerait cette clause suspensive comme abusive, potestative ou illégale et l'aurait donc acceptée.

En tout état de cause, il ne pourrait pas s'agir d'une clause potestative, alors que la condition ne dépendrait nullement de la seule volonté de la partie concluante mais de la décision de l'autorité bancaire.

Comme l'Administration aurait déjà par le passé accepté cette vente comme une vente sous conditions suspensives, SOCIETE1.) aurait légitimement pu se fier à ce comportement de l'AEDT pour ses compromis futurs.

Or, à sa grande surprise SOCIETE1.) aurait réceptionné un appel en paiement par l'AEDT pour un montant total de 6.006.- euros, à titre de droit d'enregistrement relatif au premier compromis.

SOCIETE1.) demande principalement à voir déclarer la contrainte nulle pour défaut de motivation.

La contrainte étant le premier acte de poursuite pour le recouvrement des droits d'enregistrement, elle constituerait ainsi un acte de procédure (ouvrant notamment l'instance sur opposition). Or, tout acte de procédure devrait respecter les exigences de forme afin d'être recevable.

En l'espèce, la contrainte devrait indiquer la cause de la créance, en énonçant les motifs de fait et de droit la justifiant. Elle ne serait nullement motivée quant à la clause suspensive contenue dans le compris de vente. Pour quelle raison l'AEDT réclameraient-elle 5 % + 2/10 du prix de vente au lieu du taux fixe de 12.- euros en droits de timbre, comme il l'aurait notamment été le cas dans le cadre du compromis de vente signé entre SOCIETE1.) et PERSONNE3.) qui détenait exactement la même clause suspensive ?

Le compromis de vente ne saurait valoir vente parfaite et ferme, en présence d'une clause suspensive valable et ne saurait donc être soumis à un droit d'enregistrement de 5% + 2/10.

Elle donne encore à considérer que la créance de l'ETAT ne naîtrait que de l'enregistrement. Jusqu'à ce jour, l'acte en question n'aurait fait l'objet d'aucun enregistrement, de sorte que la créance de l'ETAT n'existerait pas.

Subsidiairement, la contrainte serait nulle pour cause d'annulation du compris de vente litigieuse, qui d'un commun accord des parties auraient été résilié le 7 juillet 2022. Par conséquent, la condition suspensive n'aurait pas été levée et le compromis n'aurait à aucun moment sorti des effets entre parties.

A défaut de compromis, la contrainte deviendrait sans objet.

La clause suspensive contenue dans le compromis de vente pour lequel les droits d'enregistrement sont réclamés serait parfaitement valable entre parties et ne dépendrait nullement de sa seule volonté.

Les parties n'auraient pas stipulé « (...) *si le vendeur décidait de (...)* », mais auraient stipulé « *si elle s'avérait nécessaire* », fait lié à la situation économique ou financière objective non déterminable au moment de la conclusion du compromis et donc sujet au caractère suspensif et non pas au pouvoir décisionnel des parties.

Si une banque accorde ou non le crédit à SOCIETE1.), relèverait uniquement des critères d'appréciation de l'institut de crédit sollicité. La clause litigieuse ne saurait dès lors être qualifiée de potestative.

La double clause mentionnerait également le fait « *en cas de non réalisation de la vente* », soit une condition dépendant des deux parties et non de sa seule volonté.

A titre subsidiaire, elle donne à considérer que la nullité prévue en cas de clause potestative serait une nullité relative.

Le but de cette règle serait de protéger une partie au contrat contre l'autre. L'AEDT n'étant pas partie à la convention, la clause s'imposerait à elle telle que les parties ont voulu l'accepter. Son rôle serait uniquement de percevoir les droits d'enregistrement liés à la mutation de la propriété immobilière en cas de vente immobilière.

L'article 1165 du code civil instituerait l'effet relatif des contrats. Les tiers seraient liés par la volonté des parties, et l'AEDT n'échapperait pas à cette règle.

En application de l'article 1176 du code civil, l'absence dans le compromis d'une date de signature de l'acte n'aurait aucun impact sur la validité de la clause suspensive.

A titre encore plus subsidiaire, « *le revirement radical des parties de Me SCHMARTZ quant à l'acceptation de la clause suspensive est non seulement constitutif d'un « estoppel » illicite, mais témoigne également d'une mauvaise foi.* »

Lorsqu'il n'y aurait pas de transmission de propriété, il n'y aurait pas non plus de droits proportionnels et ce ne serait pas le point IV de l'article de l'article 1^{er} de la loi du 22 frimaire an VII qui s'applique, mais le point III du même article.

Il est encore reproché aux parties intimées la violation des principes de la sécurité juridique et de la confiance légitime.

Les deux compromis auraient contenu chacun la même clause suspensive, de sorte qu'elle aurait légitimement pu estimer que les autres compromis qu'elle allait conclure seraient enregistrés de la même manière aux droits fixes.

Selon le principe de la sécurité juridique et le principe de l'estoppel, l'AEDT ne saurait revenir abruptement sur sa décision.

Si jamais l'AEDT voulait changer de doctrine, elle aurait alors eu le choix, soit d'enregistrer le compromis litigieux au taux fixe comme au préalable, soit de refuser purement et simplement l'enregistrement du compromis.

En tout état de cause, il aurait appartenu à l'AEDT de l'informer préalablement à son changement de doctrine.

2. Les parties assignées

L'action en justice, en tant que dirigée à l'encontre de l'AEDT serait à déclarer irrecevable.

Il serait de jurisprudence constante que « *L'administration de l'enregistrement et des domaines n'a pas de personnalité juridique, de sorte que les actions en justice concernant cette administration doivent en principe être intentées par ou contre l'Etat. Cette solution connaît cependant une exception dans les cas où la loi lui a donné délégation d'intenter les actions en justice ou d'y défendre, cas dans lesquels elles sont valablement introduites par ou contre l'administration seule.* »

Or, une telle délégation légale n'existerait pas en ce qui concerne la matière faisant l'objet du litige dont est actuellement saisi le tribunal.

L'action en justice, en tant que dirigée à l'encontre du RECEVEUR serait également à déclarer irrecevable alors que l'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII ne réserverait aucun droit d'action ou de défense au RECEVEUR.

L'opposition à contrainte avec assignation devrait obligatoirement être dirigée contre l'ETAT.

Le compromis de vente du 16 juillet 2021 aurait été déposé pour enregistrement le 26 juillet 2021. En date du 26 juillet 2021 le Bureau des Actes Civils Luxembourg 2, aurait dès lors adressé un avis de paiement de droits d'enregistrement à hauteur de 6.006.- euros à SOCIETE1.) (à ce moment encore dénommée SOCIETE2.)), en vertu de l'article 28 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII.

L'avis de paiement du 26 juillet 2021 et les rappels respectivement du 23 novembre 2021 et du 28 février 2022 seraient pourtant restés infructueux.

SOCIETE1.) n'ayant pas réagi par rapport aux prédits rappels, une contrainte aurait été décernée à son encontre en date du 25 août 2022, contrainte visée et déclarée exécutoire en date du 29 août 2022 par le Directeur de l'AEDT.

La partie requérante soulèverait à tort la nullité de la contrainte du 25 août 2022 pour défaut de motivation.

Il serait de jurisprudence que la contrainte telle que prévue par l'article 64 de la loi du 22 frimaire an VII n'est soumise à aucune forme solennelle. Elle serait suffisamment motivée dès lors que, par les énonciations qu'elle contient, elle fait connaître l'objet de la demande et permet au débiteur d'en examiner le fondement.

La contrainte décernée en date du 25 août 2022 répondrait à tous les critères de motivation exigés au sens de la loi et de la jurisprudence, alors qu'elle énoncerait clairement pour quelle raison le montant est réclamé, à savoir que « *le compromis de vente conclu en l'espèce, constitue non seulement une vente parfaite, mais aussi une vente pure et simple, en application des articles 1583 et 1584 du Code civil (...)* ».

De plus, la contrainte renverrait aux avis de paiement faits précédemment.

La partie adverse soulèverait encore à tort la prétendue nullité de la contrainte pour défaut d'enregistrement alors qu'en vertu de l'article 28 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII, les droits d'enregistrement seraient justement à payer avant l'enregistrement.

L'« *annulation* » dudit compromis d'un commun accord entre parties n'aurait aucun impact sur les droits d'enregistrement dus par SOCIETE1.).

En effet, le compromis de vente litigieux vaudrait vente alors qu'il y aurait consentement réciproque définitif des parties sur la chose et sur le prix conformément à l'article 1589 du code civil, et que 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 est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé » (article 1583 du code civil).

Ledit compromis de vente produisant ainsi pleinement ses effets dès sa signature, les droits d'enregistrement seraient dès lors intégralement dus en dépit de toute résolution subséquente. Ceci en vertu du principe que le droit d'enregistrement régulièrement perçu ne serait pas restituable, le droit fiscal s'écartant du droit civil en ce point.

La clause suspensive dont se prévaudrait la partie adverse serait nulle, en application des articles 1170 et 1174 du code civil, pour être une condition potestative.

La réalisation de la condition selon laquelle « *Si une demande de prêt s'avérait nécessaire, le présent compromis sortirait ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée* » dépendrait de la seule volonté de l'agence immobilière qui déciderait seule si elle entend introduire ou non une demande de prêt.

A la lecture du compromis de vente litigieux on s'apercevrait également qu'aucune date ne serait prévue pour la signature de l'acte notarié et qu'aucune conséquence juridique ne serait réservée à la vente dans le cas où l'acte notarié n'était pas signé.

Alors même que les parties défenderesses ne sont pas des parties au contrat, elles seraient néanmoins concernées par ce dernier. La nature du contrat déterminerait les droits d'enregistrement à percevoir par l'AEDT. Elles pourraient donc aussi invoquer légitimement la nullité de la clause suspensive.

Pour que le principe de la confiance légitime soit applicable, il faudrait que la modification des règles ou des comportements soit inutilement soudaine et que le comportement invoqué soit un comportement habituellement adopté par l'administration.

Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce alors qu'il s'agirait d'un comportement ponctuel imputable à une inadvertance de la part de l'AEDT qui aurait été redressée dès que possible et qui ne se serait pas propagée dans le temps.

Même à admettre que le principe de confiance légitime n'a pas été respecté, cette méconnaissance n'emporterait pas l'invalidité de la contrainte mais ouvrirait le cas échéant droit à des dommages et intérêts en réparation d'un préjudice subi.

SOCIETE1.) ne saurait pas non plus se prévaloir du principe dit de l'estoppel alors qu'il serait de jurisprudence que ce principe serait uniquement applicable dans la cadre d'un litige, ce qui ne serait manifestement pas le cas s'agissant de l'enregistrement d'un compromis de vente.

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité

Une jurisprudence constante décide que : « *L'administration de l'enregistrement et des domaines n'a pas de personnalité juridique, de sorte que les actions en justice concernant cette administration doivent en principe être intentées par ou contre l'Etat. Cette solution connaît cependant une exception dans les cas où la loi lui a donné délégation d'intenter les actions en justice ou d'y défendre, cas dans lesquels elles sont valablement introduites par ou contre l'administration seule* ». (Cass. N° 9/2010 du 18 février 2010 N° 2708 du registre et N° 25/2011 du 7 avril 2011 N° 2853 du registre)

Une telle délégation légale n'existant cependant pas en ce qui concerne la matière faisant l'objet du présent litige, l'action en justice, en tant que dirigée à l'encontre de l'AEDT est partant à déclarer irrecevable.

Aucun droit d'action ou de défense n'étant prévu ni par l'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII, ni par aucun autre texte dans le chef du RECEVEUR, l'action en justice en tant dirigée contre le RECEVEUR est également à déclarer irrecevable.

Finalement, l'assignation est à déclarer recevable à l'égard de l'ETAT pour avoir été introduite selon les délai et forme de la loi.

2. Quant à la motivation de la contrainte

La contrainte telle que prévue par l'article 64 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII ainsi que par l'article 85 de la loi modifiée du 12 février 1972 concernant la taxe sur la valeur ajoutée n'est soumise à aucune forme solennelle.

En effet, il est de jurisprudence qu'elle est suffisamment motivée dès que, par les énonciations qu'elle contient, elle fait connaître l'objet de la demande et permet au débiteur d'en examiner le fondement (Novelles, droit fiscal, T. 1, n° 1841, Dictionnaire des Droits d'Enregistrement par A. Schicks, T. 3, v° instance, n°11, 16, p. 374-375 ; Traité des Droits d'Enregistrement, E. Naquet, T. 3, n° 1252, p. 408).

La contrainte en cause se lit notamment comme suit :

« Il est dû à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (...), par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) », (...), la somme de 6.006,00 € (...) à titre de droits d'enregistrement, de timbre et d'amende impayés et relatifs au dépôt d'un compromis de vente en date du 26 [il y a lieu de lire 16] juillet 2021, ainsi que les intérêts légaux à partir de la signification de la contrainte jusqu'à solde.

En vertu de l'article 28 de la loi modifiée du 22 frimaire VII sur l'enregistrement, qui dispose que « Les droits des actes [...] seront payés avant l'enregistrement, aux taux et quotités réglés par la présente. Nul ne pourra en atténuer ni différer le paiement, [...] pour quelque autre motif que ce soit, sauf à se pourvoir en restitution, s'il y a lieu. »

L'avis de paiement du 26 juillet 2021, le rappel de paiement du 23 novembre 2021, ainsi que le dernier rappel de paiement envoyé par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 février 2022 étant restés infructueux.

Considérant que le compromis de vente conclu en l'espèce, constitue non seulement une vente parfaite, mais aussi une vente pure et simple, en application des articles 1583 et 1584 du Code civil, le montant repris ci-après est dès lors à acquitter entre les mains du Receveur du Deuxième bureau des actes civils à Luxembourg.

Calcul :

<i>Droits d'enregistrement :</i>	
100.000 à 5%	5.000,00 €
+ 2/10	1.000,00 €
<i>Droits de timbre</i>	6,00 €
	<hr/>
	6.006,00 €

(...)

La présente est basée sur les lois du 27 décembre 1817 ; 23 décembre 1913 ; 18 août 1916 ; 7 août 1920 ; 31 janvier 1921 ; 13 juin 1984 ; 22 frimaire an VII et sur l'ordonnance organique du 31 décembre 1841, ainsi que l'instruction générale y annexée ; loi du 23 décembre 2016 ainsi que sa circulaire numéro 782 du 2 janvier 2017 ; loi modifiée du 28 janvier 1948.

(...) ».

La contrainte renseigne donc la créance totale de l'AEDT en indiquant les différents éléments qui la composent, à savoir le principal, l'amende pour dépôt tardif et les droits de timbre (en ce sens, Cour, 1^{ère}, 17 janvier 2007, n° 31.085 du rôle).

De même, elle indique la cause de la créance, à savoir le compromis litigieux, valant, d'après l'AEDT, vente parfaite en application des articles 1583 et 1584 du code civil.

Finalement, la contrainte fait encore référence à l'ensemble des bases légales en application desquelles elle a été rendue.

En indiquant la date de la décision et le montant de la décision, sa cause et les articles de loi appliqués, la contrainte répond aux exigences de motivation de l'acte de poursuite, puisqu'elle permet au débiteur de savoir en vertu de quelle décision la poursuite est diligentée. (TAL, 1^{ère}, 2 juillet 2001, n° 66788 du rôle)

La contrainte serait encore à déclarer nulle et non avenue pour « *absence de motivation, alors que celle-ci est encore erronée* ».

Or, on ne saurait prétendre en même temps que la motivation énoncée dans la contrainte serait d'un côté erronée et de l'autre que la contrainte ne serait pas motivée.

Même à supposer que la motivation de la contrainte était erronée, dans ce cas elle n'entraînerait pas de plein droit la nullité de la contrainte mais il s'agirait d'une question de fond.

Il résulte finalement de l'ensemble des éléments qui précèdent que le moyen de nullité tiré de la prétendue absence de motivation, sinon motivation erronée est à rejeter.

3. Quant au droit d'enregistrement

Concernant la vente, elle est en principe parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix (article 1583 du code civil). Ainsi, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du code civil).

Pour emporter la formation d'un contrat, il n'est pas nécessaire que l'offre se présente sous la forme d'un projet complet de contrat, mais il suffit qu'elle fixe les éléments essentiels de la convention y proposée et qui consistent, en ce qui concerne le contrat de vente, en la chose vendue et en son prix.

Vu l'accord des parties aux compromis litigieux sur la chose et sur le prix, la convention signée est en principe valable.

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

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.

L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée (article 1181 du code civil).

Les parties assignées concluent à la nullité de la clause suspensive pour être potestative tandis que SOCIETE1.) estime que si jamais la clause suspensive était nulle, il s'agirait d'une nullité relative dont les parties assignées ne seraient pas en droit de l'invoquer pour ne pas avoir été parties au compromis de vente.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser dans un premier temps, si l'ETAT peut valablement invoquer la nullité de la clause suspensive pour être potestative.

La nullité relative concerne les cas où la règle méconnue protégeait un intérêt particulier : la nullité est alors « *relative à un contractant* », celui qui était protégé par la règle méconnue. Cela concerne notamment les cas suivants : vices de consentements, lésion ou déséquilibre du contrat, défaut de cause d'une obligation.

La nullité absolue concerne en revanche les cas où la règle méconnue intéresse l'ordre public. La nullité absolue concerne la plupart des règles qui ont trait non point aux parties, mais au contrat lui-même, comme par exemple le défaut ou l'illicéité de la cause de l'opération contractuelle (cf. A. Bénabent, Droit civil, les obligations, 9e édition, n° 149 et suivants).

Le régime de nullité applicable, qui peut être celui des nullités absolues, ou celui des nullités relatives, se détermine au regard de la nature de l'intérêt que la loi a pour finalité de protéger.

En d'autres termes, la nullité relative sanctionne la transgression d'une règle protectrice des intérêts privés, son régime juridique sera défini en contemplation des objectifs qu'elle poursuit : seules les personnes protégées pourront agir en nullité. **La nullité absolue sanctionnant la transgression d'une règle protectrice de l'intérêt général**, il convient de lui donner un régime qui multiplie les chances d'anéantissement d'un tel contrat : toute personne peut agir en nullité. (Droit civil, les obligations, Dalloz, Droit Privé, Précis, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, pages 391 et 392)

La nullité prévue par l'article 1174 du code civil, qui prévoit que « *toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* », est d'ordre public (Bull. civ. V, n°269, Soc. 9 juill. 1996)

Il en découle que l'ETAT peut valablement invoquer la nullité de la clause suspensive pour être potestative.

Le compromis de vente litigieux stipule la clause suspensive suivante :

« Si une demande de prêt s'avérait nécessaire, le présent compromis sortirait ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée.

En cas de refus du prêt ou de non-réalisation de la vente précitée, les parties seront libres de tout engagement sans que la venderesse puisse invoquer des dommages et intérêts à et contre de l'acquéreur (...) ».

Le tribunal tient tout d'abord à préciser qu'il ne relève pas de la seule volonté de la partie acquéreuse d'introduire ou non une demande de financement auprès d'un institut de

crédit mais que la clause litigieuse stipule expressément que « *si une demande de prêt s'avérait nécessaire* » c'est-à-dire en cas de besoin d'un financement, le compromis sortirait seulement ses effets lorsque la partie acquéreuse arrive à obtenir le prêt dont elle a besoin.

Le code civil définit en son article 1170 la condition potestative comme étant celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher et, dans l'article 1171, la condition mixte comme étant celle qui dépend tout à la fois de la volonté d'une des parties contractantes et de la volonté d'un tiers.

En l'espèce, la condition litigieuse a un caractère mixte, étant donné que sa réalisation dépend tant de l'attitude de l'acheteur (faire une demande de prêt en cas de besoin) que de celle de l'institut de crédit auprès duquel la demande de prêt sera formulée (accord ou refus).

L'article 1174 du code civil déclare nulle l'obligation lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige, mais non pas l'obligation contractée sous une condition mixte. (TAL, 8^{ième}, 23 décembre 2014, n° 150.393 du rôle)

Au vu des considérations qui précèdent, la clause suspensive est à dire valable.

Il est encore reproché au compromis litigieux qu'aucune date ne serait prévue pour la signature de l'acte notarié et qu'aucune conséquence juridique ne serait réservée à la vente dans le cas où l'acte notarié n'était pas signé.

Si la condition suspensive positive n'est pas enfermée dans un délai fixe (tel qu'en l'espèce), l'article 1176 du code civil prévoit qu'elle peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas.

Ensuite, c'est à la date à laquelle le transfert de propriété doit s'opérer qu'il y a lieu de déterminer en principe si le vendeur est propriétaire de l'objet vendu. Cette date est indépendante de la date de la signature de l'acte de vente notarié qui n'a aucune incidence sur la validité, ni du compromis, ni de la vente entre parties. « *A fortiori il faut décliner toute incidence d'une sommation de venir signer l'acte notarié de vente sur le transfert du droit de propriété.* » (TAL, 17^{ième}, 22 avril 2019, n° 113371 du rôle)

Par conséquent tant le moyen en vertu duquel aucune date n'est prévue pour la signature de l'acte notarié de vente que le moyen selon lequel aucune conséquence juridique n'est réservée à la vente au cas où l'acte notarié n'était pas signé sont à rejeter pour être dénués de pertinence.

Il est constant en cause que la vente n'a jamais eu lieu alors que le compromis fut résilié d'un commun accord des parties en date du 7 juillet 2022.

SOCIETE1.) estime que la créance actuellement réclamée ne serait pas due en ce que l'acte en question n'aurait à ce jour fait l'objet d'aucun enregistrement de la part de l'AEDT et que la créance ne naîtrait que de l'enregistrement tandis que les parties assignées sont d'avis que le compromis de vente produirait pleinement ses effets dès sa signature et qu'ainsi les droits d'enregistrement seraient intégralement dus en dépit de toute résolution subséquente.

En vertu de l'article 1583 du code civil, une vente est parfaite entre parties, et la propriété est acquise 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.

Il ressort ainsi du texte que pour être valablement formée, la vente en tant que contrat consensuel, n'exige en principe aucune formalité. Il suffit que les volontés des parties se soient rencontrées sur ses éléments essentiels, à savoir sur la chose et le prix.

Le compromis de vente vaut vente, lorsque, comme en l'espèce, il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du code civil), de sorte que, juridiquement, la vente est formée au moment du compromis. Par sa seule conclusion, le contrat de vente transfère du vendeur à l'acheteur la propriété de la chose vendue.

La vente sous seing privé étant parfaite entre parties dès cette date, l'acte notarié ne fait que la rendre opposable aux tiers au moyen de la transcription au bureau des hypothèques, forme authentique légalement prescrite à l'accord de volonté.

Toutefois, il est constant en cause que la condition suspensive (telle qu'analysée ci-dessus ne s'est jamais réalisée) et que les parties au compromis de vente ont procédé d'un commun accord à son annulation.

Il est certes vrai que lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (Juris Classeur civil, art. 1181 et 1182, fasc. 47, n° 35, in Luxembourg, 13 juin 2006, rôle n° 94507).

Toutefois, le tribunal se doit de constater que l'annulation invoquée du 7 juillet **2022** est **postérieure** tant à l'avis de paiement du 26 juillet **2021**, au rappel de paiement du 23 novembre **2021** qu'au dernier rappel de paiement du 28 **février** 2022.

Or, il ressort de l'article 28 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII « *les droits des actes et ceux des mutations par décès seront payés avant l'enregistrement, aux taux et quotités réglés par la présente.*

Nul ne pourra en atténuer ni différer le paiement, sur le prétexte de contestation sur la quotité, ni pour quelque autre motif que ce soit, sauf à se pourvoir en restitution, s'il y a lieu. »

En application de l'article 28 précité, le fait que le compromis a finalement été annulé est donc sans aucune incidence sur les droits d'enregistrement réduits, l'annulation étant postérieure à la demande en enregistrement.

4. Quant à l'estoppel et au principe de la confiance légitime

Concernant le principe de cohérence, il y a lieu de rappeler que l'estoppel est une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, autrement qualifiée d'exception d'indignité ou principe de cohérence. Ce principe s'oppose ainsi à ce qu'une partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancée auparavant (JCL Procédure civile, Moyens de défense - Règles générales, fasc.128, n° 75).

Le principe de l'estoppel concerne essentiellement les relations contractuelles et il implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que **dans un même litige** opposant deux mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice. (Cour, 18 mars 2020, n° CAL-2018-00996 du rôle)

Il s'ensuit que le principe de l'estoppel s'applique uniquement dans le cadre d'un litige opposant deux parties en justice et non pas à la relation entre un administré et une administration de l'ETAT.

Le moyen tiré de la violation du principe de l'estoppel est dès lors à écarter.

Le principe de la confiance légitime est d'application générale à toute administration de l'Etat. Le principe général de la confiance légitime s'apparente au principe de la sécurité juridique et a été consacré tant par la jurisprudence communautaire en tant que principe du droit communautaire (cf. notamment CJUE 5 juin 1973, aff. 81/72, C. c/ C.), que par la jurisprudence nationale en tant que principe général du droit.

Ce principe général du droit tend à ce que les règles juridiques ainsi que l'activité administrative soient empreintes de clarté et de prévisibilité, de manière à ce qu'un administré puisse s'attendre à un comportement cohérent et constant de la part de l'administration dans l'application d'un même texte de l'ordonnancement juridique par rapport à une même situation administrative qui est la sienne.

Ainsi, ce principe général s'entend comme étant la confiance que les destinataires de règles et de décisions sont normalement en droit de porter envers la stabilité, au moins

pour un certain temps, inhérente à la situation dont s'agit sur la base de ces règles et de ces décisions. La constance des rapports entre l'administration et l'administré se dégageant de la sorte ne vaut que *rebus sic stantibus*, c'est-à-dire toutes choses restant égales par ailleurs tant que le cadre juridique et factuel reste le même.

Au niveau de l'application du principe général de la confiance légitime, il y a lieu d'insister sur le qualificatif légitime. Ainsi, aucun droit ne saurait être valablement tiré par l'administré d'une application illégale par l'administration d'un même texte de l'ordonnancement juridique par rapport à une même situation administrative qui est la sienne. **C'est dire que si, dans la matière donnée, l'administration n'a pas de pouvoir d'appréciation et qu'elle est amenée à appliquer directement un texte de l'ordonnancement juridique à une situation de fait, soit cette application a été légale et le principe de confiance légitime joue pleinement, soit elle ne l'a pas été et le principe ne saurait jouer valablement. Ce n'est que dans une situation où l'application d'un même texte de l'ordonnancement juridique comporte, dans le chef de l'administration, une certaine marge d'appréciation que l'application du principe de confiance légitime est appelé à jouer** pleinement dans le chef de l'administré par rapport à l'application duquel l'administration a été amenée à opérer. (Cour administrative 2 avril 2015, n° 35541C du rôle ; Cour d'appel 22 novembre 1995, Pas. 30, page 167)

Le tribunal administratif a notamment retenu que ; « *En tout état de cause, un contribuable ne saurait, sous couvert desdites principes, être admis à prospérer dans une utilisation abusive de formes et d'institutions du droit privé, étant donné que (i) aucun droit ne saurait être valablement tiré par l'administré d'une application illégale par l'administration d'un même texte de l'ordonnancement juridique par rapport à une même situation administrative qui est la sienne, et (ii) le traitement dans le passé d'autres administrés d'une certaine manière ne confère aucun droit si la pratique suivie, respectivement le traitement effectué par l'administration est contraire à la loi, alors que l'égalité devant la loi, impliquant l'égalité de traitement de tous les administrés, n'a lieu que dans les limites de la stricte légalité* ». (Tribunal administratif, 1^{ère} Ch, n° 45759 du rôle, du 14 juin 2023)

En l'espèce, et concernant l'application des règles gouvernant la mise en compte des frais d'enregistrement, l'AEDT ne dispose d'aucun pouvoir d'appréciation, de sorte que le principe de la confiance légitime n'est aucunement applicable.

Dans ces conditions, il n'y a pas non plus lieu de faire droit à l'offre de preuve par témoin.

En guise de conclusion, le tribunal décide, au vu de l'ensemble des éléments et développements qui précèdent, que la demande en nullité de la contrainte du 25 août 2022, l'opposition à contrainte ainsi que la demande en suspension de l'exécution de la contrainte du 25 août 2022 sont à déclarer non fondées et partant à rejeter.

5. Quant aux frais et honoraires d'avocat

SOCIETE1.) demande à se voir allouer le remboursement de frais et honoraires d'avocat, sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

Or, pour prétendre à cette indemnisation, il est évident que l'action, pour laquelle on a mandaté et payé un avocat, soit couronnée de succès, faute de quoi, l'attitude procédurale de son adversaire n'est pas susceptible d'être qualifiée de fautive, ce qui est la condition première de la mise en œuvre de la responsabilité délictuelle qui est à la base de la demande en remboursement d'honoraires.

Force est de constater que toutes les demandes formulées par SOCIETE1.) dans le cadre de la présente instance quant au fond ont été déclarées non fondées, voire irrecevables.

Elle ne saurait donc argumenter que ce serait l'attitude et la faute des parties adverses qui l'auraient obligée à recourir aux services d'un avocat pour être rétablie dans ses droits.

Dans ces conditions, les conditions de mise en œuvre de l'article 1382 du code civil ne sont pas données, et la demande en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

6. Quant aux demandes accessoires

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut par les parties assignées de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, leurs demandes introduites sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont également à déclarer non fondées.

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.

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de signification de la contrainte à hauteur de 150,74 euros, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS :

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

dit l'assignation irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA,

dit l'assignation irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre le RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA,

la dit recevable pour le surplus,

dit non fondée et partant rejette la demande en nullité de la contrainte du 25 août 2022,

dit non fondée et partant rejette l'opposition à contrainte,

dit non fondée et partant rejette la demande en suspension de l'exécution de la contrainte du 25 août 2022,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en d'une indemnité de procédure,

déboute l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, l'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA et le RECEVEUR DE L'ADMINISTRATION DE L'ENREGISTREMENT, DES DOMAINES ET DE LA TVA de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de signification de la contrainte à hauteur de 150,74 euros,

ordonne la distraction des frais et dépens de l'instance au profit de Maître Claude SCHMARTZ, qui la demande et affirme en avoir fait l'avance.