

**Jugement civil no 114/2011 (8<sup>e</sup> chambre)**

Audience publique du mardi, 5 avril 2011.

**Numéro du rôle: 122.801**

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Anne SIMON, juge-déléguée,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE:**

- 1) la société DANIEL FRERES IMMOBILIERES S.à.r.l. unipersonnelle, établie et ayant son siège social à L-2316 Luxembourg, 134, boulevard du Général Patton, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 50.149, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) **A.**), gérant de sociétés, demeurant à L-(...),

**parties demandereses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 16 juin 2009,

comparant par Maître Alexandre KRIEPS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET:**

- 1) **B.**), sans état connu, demeurant à L-(...),
- 2) **C.**), sans état connu, demeurant à L-(...),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Ouï la société DANIEL FRERES IMMOBILIERES S.à.r.l. et **A.)** par l'organe de Maître Clément MARTINEZ, avocat, en remplacement de Maître Alexandre KRIEPS, avocat constitué.

Ouï **B.)** et **C.)** par l'organe de Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

### Exposé du litige

Les parties sont en litige relativement à un acte intitulé compromis de vente signé le 11 janvier 2008 entre, d'une part, **A.)** en tant que partie venderesse, et **B.)** et **C.)** en tant que parties acquéreuses.

L'agence immobilière DANIEL FRERES est intervenue en tant qu'intermédiaire.

La vente en question porte sur un immeuble sis à L-(...), 21, rue (...), le prix convenu entre parties étant de 435.000.- EUR.

Le compromis prévoyait que l'acte notarié devait être passé avant la date du 11 février 2008.

Il est constant en cause que l'acte notarié afférent n'a jamais été signé.

Les parties **B.)-C.)** ont été sommées, à plusieurs reprises, de se présenter en l'étude du notaire SERRES pour procéder à la signature de l'acte notarié de vente.

Le 14 février 2008, le notaire SERRES a dressé un acte de non-comparution ; **B.)** et **C.)**, bien que sommées aux fins de passation de l'acte de vente, ne se sont présentées.

Par exploit d'huissier du 16 juin 2009, la société à responsabilité limitée DANIEL FRERES et **A.)** ont assigné **B.)** et **C.)** à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir prononcer la résolution de la vente aux torts exclusifs des défendeurs et pour entendre ceux-ci condamner solidairement, sinon in solidum, à leur payer les montants de 15.007,50 EUR, respectivement de 43.500.- EUR.

Les demandeurs réclament encore une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 122.801.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 1<sup>er</sup> février 2011.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 22 mars 2011.

La société DANIEL FRERES IMMOBILIERE S.à.r.l. réclame la condamnation solidaire, sinon in solidum, de **B.)** et de **C.)** à lui payer le montant de 15.007,50 EUR au titre de commission de vente et **A.)** réclame la condamnation solidaire, sinon in solidum, des assignés à lui payer le montant de 43.500.- EUR au titre d'indemnité de résiliation du compromis de vente, ces montants avec les intérêts compensatoires sinon moratoires au taux légal.

**B.)** et **C.)** soulèvent la nullité du compromis de vente au motif que la condition suspensive y contenue ne se serait jamais réalisée et demandent le rejet de la demande adverse pour absence de fondement. Ils concluent encore à la nullité de la clause stipulant une commission de vente au profit de l'agence immobilière pour être abusive et contestent à toutes fins utiles les montants réclamés.

Ils demandent reconventionnellement la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, des parties demanderesses à leur payer, à chacun, une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'une indemnité de (2 x 3.000 =) 6.000.- EUR pour procédure abusive et vexatoire. En ordre subsidiaire, et pour le cas où la clause suspensive relative à l'octroi d'un prêt devait être considérée comme inexistante, les consorts **B.)-C.)** demandent l'exécution du contrat de vente intervenu entre **A.)** et eux-mêmes, puisque la vente intervenue serait à considérer comme parfaite au sens de l'article 1583 du code civil.

Les parties demanderesses contestent l'existence de la condition suspensive alléguée et font valoir que les assignés avaient sciemment renoncé à celle-ci par le fait de ne pas avoir rempli les blancs sous la clause relative à l'octroi d'un prêt. Elles contestent également le caractère abusif de la clause relative au paiement d'une commission.

### Motifs de la décision

Aux termes d'un compromis de vente du 11 janvier 2008, **A.)**, en tant que partie venderesse, déclare vendre à **B.)** et à **C.)**, en tant que parties acquéreuses, une maison sise à L-(...), 21, rue (...), au prix de 435.000.- EUR, payable à l'acte.

Ce contrat, dûment signé par les parties, retient que :

*« Le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment : 1) Qu'un prêt de ..... euros, demandé auprès de .....ou d'une autre institution bancaire soit accordé à la partie acquéreuse ; (...) ».*

Le compromis de vente prévoit encore que « 3) l'acte notarié devra se faire avant la date du 11 février 2008 » et que « le présent compromis sera légalisé pardevant Me **SERRES** ».

Selon les demandeurs, les assignés avaient renoncé à bénéficier de la condition liée à l'obtention d'un prêt puisqu'ils n'avaient pas rempli les emplacements relatifs à l'obtention d'un prêt laissés dans le compromis.

Conformément à l'article 1156 du code civil « *On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

Le tribunal constate, à la lecture de la clause litigieuse, que les blancs laissés afin d'indiquer les instituts de crédit et le montant à emprunter n'ont pas été remplis par les signataires du compromis ; la clause n'a toutefois pas été barrée.

Il est certain que ni le montant du prêt à solliciter, ni le nom de l'établissement bancaire à contacter ne sont requis pour la validité d'une telle clause, les parties étant libres de laisser ces points en blanc, respectivement les acquéreurs de décider, après la signature du compromis, quels établissements bancaires ils solliciteront et, au vu des conditions qui leur seront imposées, de décider du montant qu'ils emprunteront.

Ce moyen ne saurait, dès lors, aboutir.

Il convient, par conséquent, de retenir que la vente du bien litigieux a été consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour l'achat de l'immeuble, objet du compromis.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention du crédit bancaire.

Aux termes de l'article 1175 du code civil, « *Toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût* ».

L'intention des parties ne saurait faire de doute en l'espèce : en cas de non-obtention du prêt (défaillance de la condition suspensive), le compromis sera à considérer comme non avenu.

Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties.

Aux termes de l'article 1176 du code civil, en l'absence d'un délai fixe, la condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas. En l'espèce, bien que la réalisation de la condition suspensive n'ait été enfermée dans aucun délai, il est permis de retenir que par le fait d'avoir fixé, dans le compromis de vente du 11 janvier 2008, la date de la passation de l'acte notarié pardevant le notaire SERRES « *avant la date du 11 février 2008* », les parties ont entendu que la condition suspensive devait être réalisée dans un délai proche de celui retenu pour la passation de l'acte.

Les consorts **B.)-C.)** ont informé l'agence immobilière DANIEL FRERES dès le 24 janvier 2008 de ce qu'ils n'avaient pas obtenu le prêt (cf. pièce no 5 de la farde I) et il ressort du procès-verbal de non-comparution du 14 février 2008 dressé par le notaire Patrick SERRES que les défendeurs avaient envoyé au notaire, par courrier du 4 février 2008, les refus d'octroi du prêt à eux notifiés par la BCEE et la Banque ING (cf. pièce no 3 de la farde I des demandeurs). Ainsi, à la date du 4 février 2008 au plus tard, il était certain que les parties **B.)-C.)** n'obtiendraient pas de prêt pour l'acquisition de l'immeuble, objet du compromis.

Les faits exposés ci-avant étayés par les pièces du dossier conduisent le tribunal à retenir que les assignés ont suffi aux exigences de diligence et de bonne foi requises dans le cadre d'une condition dont l'accomplissement dépendait partiellement d'eux.

Toutes les obligations découlant du compromis du 11 janvier 2008 étant affectées par la condition, la convention cesse d'exister par la défaillance de celle-ci.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les autres moyens des parties ; **A.)** et la société DANIEL FRERES IMMOBILIERE sont à débouter de leur demande.

Les consorts **B.)-C.)** réclament, chacun, une indemnité de 3.000.- EUR pour procédure vexatoire et abusive. Ils basent leur demande sur les articles 6-1, 1382 et 1383 du code civil.

Le tribunal considère que le seul fait pour les demandeurs d'avoir introduit cette action ne suffit pas à les constituer en faute ; ils pouvaient croire de bonne foi que leur action était fondée. Même si le tribunal les a déboutés de leur demande, ils n'ont pas commis de faute en l'introduisant.

Par ailleurs, les assignés restent en défaut de prouver l'existence d'un quelconque dommage dans leur chef résultant de cette action.

La demande est dès lors à rejeter.

Les parties au litige réclament chacune une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

**A.)** et la société DANIEL FRERES IMMOBILIERE ayant succombé dans leurs prétentions, il y a lieu de les débouter de leur demande.

Il serait, par contre, inéquitable de laisser à charge de **B.)** et de **C.)** les sommes par eux exposées et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande fondée à hauteur de 1.500.- EUR pour chacun d'entre eux.

**PAR CES MOTIFS**

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

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

déclare la demande principale recevable ;

déclare la demande de **A.)** et de la société à responsabilité limitée DANIEL FRERES IMMOBILIERE non fondées ; en déboute,

déboute **A.)** et la société à responsabilité limitée DANIEL FRERES IMMOBILIERE de leur demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

donne acte à **B.)** et à **C.)** de leur demande reconventionnelle ;

déclare la demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée ; en déboute,

dit leur demande en obtention d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de (2 x 1.500 =) 3.000.- EUR ;

condamne **A.)** et la société à responsabilité limitée DANIEL FRERES IMMOBILIERE solidairement à payer à **B.)** et à **C.)**, chacun, une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne **A.)** et la société à responsabilité limitée DANIEL FRERES IMMOBILIERE S.à.r.l. à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.