

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00094**

Audience publique du mercredi, 22 mai 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2023-07239**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du ,

comparaissant par Maître Astrid BUGATTO, avocat, demeurant à Luxembourg, assistée de Maître Daniel BAULISCH, avocat,

**ET**

PERSONNE1.), commerçant (RCS n° A NUMERO2.)), demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### **1. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaissant par Maître Astrid BUGATTO, assistée de Maître Daniel BAULISCH, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître Alex PENNING s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 26 juillet 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-07239 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>ème</sup> section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 4 octobre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Alex PENNING a conclu en date du 5 janvier 2024. Maître Astrid BUGATTO n'a pas conclu dans le délai qui lui était imparti jusqu'au 5 février 2024.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 21 février 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 20 mars 2024 pour prise en délibéré.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 20 mars 2024 par le Président de chambre.

### **2. Préentions et moyens des parties**

Aux termes de son exploit d'assignation, la société SOCIETE1.) demande à voir ordonner la résolution judiciaire du compromis de vente signé en date du 29 avril 2021 et à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 38.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, soit le 9 juin 2023, jusqu'à solde, sinon à partir du jour de la signification de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celui-ci à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Astrid BUGATTO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que par compromis de vente signé en date du 28 avril 2021, elle aurait acquis auprès de PERSONNE1.) un terrain à

bâtir sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre sous le numéroNUMERO3.)/3351 d'une contenance de 4,20 ares.

Quelques jours plus tard, à savoir le 6 mai 2021, PERSONNE1.) aurait résilié le compromis de vente signé entre parties sous de faux prétextes. En effet, dans sa lettre de résiliation, il aurait écrit ce qui suit :

*Betrifft : Verkaufsvereinbarung vom 28. April 2021*

*PERSONNE2.),*

*Nachdem ich die obige, auf französisch verfasste Vereinbarung nochmals in Ruhe durchgelesen habe, bin ich zum Entschluss gekommen, das betreffende Areal doch nicht zu verkaufen.*

*Demnach möchte ich ihnen die besagte Vereinbarung hiermit aufkündigen.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*PERSONNE1.) »*

Aux termes du compromis de vente signé entre parties, le terrain à bâtir aurait été vendu au prix de 380.000.-euros.

Par mise en demeure adressée par lettre recommandée datée au 1<sup>er</sup> décembre 2021, la société SOCIETE1.) aurait sommé PERSONNE1.) d'officialiser la vente par devant notaire.

D'après les informations à disposition de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) aurait vendu, en date du 22 décembre 2021, le terrain à bâtir à une tierce personne.

Par mise en demeure d'avocat datée au 9 juin 2023, PERSONNE1.) aurait été sommé de s'acquitter du paiement de la clause pénale telle que négociée aux termes du compromis de vente.

Or, il s'avérerait que PERSONNE1.) refuse de s'acquitter de sa dette sous de faux prétextes.

En droit, la société SOCIETE1.) fait valoir que s'agissant d'un véritable contrat, un compromis de vente signé par deux parties serait à considérer comme définitif. Il engagerait les signataires à conclure la vente à un prix déterminé.

En application de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

La vente serait parfaite entre parties dès qu'on aurait convenu de la chose et du prix et la promesse de vente vaudrait vente, lorsqu'il y aurait consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix.

Eu égard à l'accord de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) sur la chose et sur le prix, le compromis de vente du 28 avril 2021 vaudrait en principe vente.

Or, il s'avérerait qu'en date du 6 mai 2021, PERSONNE1.) aurait résilié unilatéralement le compromis de vente signé en date du 28 avril 2021.

Aux termes du compromis de vente, les parties signataires auraient pris soin de négocier une clause pénale aux termes de laquelle il aurait été convenu qu'« *en cas de résiliation par l'une des parties, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie 10% du prix de vente, à titre d'indemnité forfaitaire* ».

La clause pénale consisterait donc dans l'attribution au créancier d'une obligation, en cas d'inexécution, d'une somme d'argent déterminée par le contrat.

En résiliant le compromis de vente, PERSONNE1.) n'aurait pas respecté ses engagements contractuels, de sorte que la clause pénale devrait s'appliquer.

La clause pénale prévue dans le compromis de vente prévoirait une indemnité d'un montant de 38.000.-euros, à savoir 10% du prix de vente négocié entre parties.

La société SOCIETE1.) se base sur l'article 1134 alinéa 3 et 1184 du Code civil et soutient que l'option que la loi conférerait au créancier existerait entre l'exécution forcée du contrat et la résolution avec dommages et intérêts du contrat.

En l'espèce, la clause pénale prévue au contrat prévoirait clairement qu'elle s'applique en cas de résiliation du contrat, de sorte que, conformément à l'article 1184 alinéa 2 du Code civil, la demande en indemnisation doit s'accompagner d'une demande en résolution du contrat, à défaut de quoi les obligations respectives existeraient toujours.

Au vu des violations contractuelles dans le chef de PERSONNE1.), il y aurait lieu de prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente signé en date du 28 avril 2021 et de condamner PERSONNE1.) à la somme de 38.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, soit le 9 juin 2023, jusqu'à solde, sinon à partir du jour de la signification de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

**PERSONNE1.)** se rapporte à la sagesse du Tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Il soutient que la narration des faits de la société SOCIETE1.) serait certes correcte, mais qu'elle devrait être complétée par un point important :

En effet, PERSONNE2.) aurait, postérieurement à la signature du compromis de vente du 28 avril 2021, signalé à PERSONNE1.), à l'époque déjà âgé de 78 ans et ne maîtrisant par ailleurs pas la langue française et surtout les termes juridiques, que les parties ne seraient tout simplement plus liées par cette vente, dans la mesure où le prix y afférent

n'aurait, toujours à cette époque, plus été approprié pour un simple terrain à bâtir et que ladite vente serait, en fin de compte, sans effet.

C'était suite à cette annonce, purement orale, et afin d'officialiser la situation, que PERSONNE1.) aurait effectivement rédigé le courrier du 6 mai 2021, à son tour en langue allemande, à l'adresse de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.), actuellement âgé de 80 ans, serait dès lors tombé des nues quand il aurait, après plus de deux ans de silence, réceptionné le courrier de Maître BAULISCH du 9 juin 2023.

En droit, PERSONNE1.) soutient que dans la mesure où la société SOCIETE1.) aurait elle-même considéré le compromis du 28 avril 2021 comme étant de nul effet, elle ne saurait partant prospérer en sa demande au niveau de la clause pénale.

S'agissant de l'indemnité de procédure demandée, PERSONNE1.) soutient qu'il conviendrait d'adjudger cette demande au regard du sort à réserver à la prétention principale. Il demande à son tour la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Quant à la recevabilité de la demande**

La demande est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

#### **3.2. Quant au fond**

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 dispose 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.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 1997).

Il appartient partant à la société SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

#### **3.2.1. Quant à la demande en résolution du compromis de vente**

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 1168 du Code civil, l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'évènement arrive, soit en la résiliant, selon que l'évènement arrivera ou n'arrivera pas.

En l'espèce, le Tribunal constate que suivant compromis de vente signé le 28 avril 2021, PERSONNE1.) a vendu à la société SOCIETE1.) un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.) sous le numéro NUMERO3.)/3351 et contenant 4,20 ares, pour le prix de 380.000.-euros.

Le compromis de vente prévoyait que l'acte notarié devrait se faire au plus tard jusqu'au 30 juin 2021.

De plus, il était soumis à la condition suspensive que la société SOCIETE1.) obtienne un prêt auprès d'une banque dans un délai de 6 semaines à partir de la signature du compromis de vente. Au cas où aucun avis de la banque ne serait présenté dans les 6 semaines, le compromis de vente ferait foi entre parties et la vente serait parfaite.

Le prédit compromis de vente prévoyait également que si l'une des parties contractantes résilierait le compromis sans respecter les clauses du compromis de vente, la partie défaillante devrait un dédommagement de 10% à l'autre partie.

Le compromis de vente ne comporte cependant pas de clause résolutoire.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».*

En l'espèce, il ressort des pièces versées et notamment du 6 mai 2021 rédigé par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), soit quelques jours seulement après la signature du compromis de vente, qu'après avoir lu le compromis de vente, rédigé en français, à tête reposée, il aurait décidé de ne plus vendre le terrain à bâtir concerné et qu'il souhaitait résilier le compromis de vente. Ce prédit courrier est partant en

contradiction avec les dires de PERSONNE1.) qui soutient que PERSONNE2.) de la société SOCIETE1.) lui auraient dit que les parties ne seraient plus liées par la vente, dans la mesure où le prix y afférent n'aurait plus été approprié pour un simple terrain à bâtir et que ladite vente serait partant sans effet. En effet, si tel avait été le cas, PERSONNE1.) n'aurait pas eu besoin de rédiger le prédit courrier en date du 6 mai 2021 qui, de plus, ne fait aucune mention d'une quelconque discussion avec PERSONNE2.) suite à la signature du compromis de vente. Le Tribunal constate d'ailleurs que PERSONNE1.) n'apporte aucune preuve quant à ce sujet.

Il y a partant lieu de constater qu'il y a eu inexécution contractuelle grave de la part de PERSONNE1.) et de prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente.

### **3.2.2. Quant à la clause pénale**

L'article 1226 du Code civil dispose que « *la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

En application de l'article 1152 du Code civil, la clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

L'une des caractéristiques essentielles de la clause pénale consiste donc dans son caractère forfaitaire fixé d'avance par les parties. Celui qui souscrit un tel engagement sait donc, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s'expose en cas d'inexécution de sa part.

En l'espèce, il convient de rappeler que les parties ont convenu d'une clause pénale qui stipule qu'en cas de non-respect des clauses du compromis de vente, la partie défaillante doit un dédommagement de 10% à l'autre partie.

En application de cette clause, la société SOCIETE1.) a donc droit à des dommages et intérêts conventionnellement fixés à la somme de 38.000.-euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 38.000.-euros.

En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de la clause pénale, alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

### **3.3. Quant aux demandes accessoires**

#### **3.3.1. Quant à l'indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base 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).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) ne démontrant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

### **3.3.2. Quant aux frais et dépens de l'instance**

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Astrid BUGATTO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

partant prononce la résolution du compromis de vente conclu le 28 avril 2021 entre la société anonyme SOCIETE1.) SA et PERSONNE1.), portant sur un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.) sous le numéro NUMERO3.)/3351 et contenant 4,20 ares ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 38.000.-euros ;



dit la demande non fondée pour le surplus ;

dit non fondée les demandes respectives de la société anonyme SOCIETE1.) SA et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Astrid BUGATTO, qui la demande.