

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00022

Audience publique du vendredi, vingt-six janvier deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2023-09682 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

- 1) **PERSONNE1.)**, sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,
- 2) **PERSONNE2.)**, sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 22 novembre 2023,

comparaissant par **Maître Richard STURM**, avocat à la Cour, demeurant à Bascharage,

et

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE4.),

partie défaillante.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 5 janvier 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Le mandataire a été informé par bulletin du 12 décembre 2023 de la date des plaidoiries.

Le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a sollicité d'être entendu oralement en son plaidoyer.

Maître Cyrielle CARO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Richard STURM, avocat constitué, a plaidé l'affaire et a déposé sa farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 5 janvier 2024 par Madame le juge Catherine TISSIER.

Par exploit d'huissier du 22 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour constater que cette dernière a failli aux dispositions contractuelles des articles 5 et 8 du compromis de vente signé entre parties, constater que le compromis de vente se trouve résilié par la faute et aux torts exclusifs de PERSONNE3.), partant, conformément aux dispositions de l'article 9 du compromis de vente, condamner PERSONNE3.) au montant de 55.400.- euros en vertu de la clause pénale intégrée dans le compromis de vente, soit 10% du prix de vente, ce montant avec les intérêts à partir du 18 octobre 2023, date d'une mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement à intervenir, condamner PERSONNE3.) au paiement d'un montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, condamner PERSONNE3.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés ou à exposer d'un montant de 5.000.- euros, sous réserve d'augmentation en cours de procédure, ordonner l'exécution provisoire du jugement à

intervenir nonobstant appel, sans caution, sur minute et avant enregistrement et condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Bien que régulièrement assignée à domicile, PERSONNE3.) n'a pas comparu. Il y a partant lieu, en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par défaut à son égard.

1. Prétentions et moyens de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer qu'en date du 16 août 2023, ils auraient signé avec PERSONNE3.), par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.), un compromis de vente portant sur l'acquisition par PERSONNE3.) d'un immeuble situé à L-ADRESSE1.). Le prix de l'immeuble aurait été fixé au montant de 554.000.- euros.

Le compromis de vente aurait prévu une condition suspensive visant l'obtention par PERSONNE3.) d'un prêt auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois. PERSONNE3.) se serait engagée à présenter à la société SOCIETE1.), endéans un délai d'un mois à partir de la signature du compromis de vente, une lettre d'acceptation ou de refus bancaire. Le compromis aurait également prévu que si PERSONNE3.) ne présentait pas une telle lettre endéans le délai imparti, le compromis serait considéré comme résilié à ses torts exclusifs et à charge pour elle de payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la pénalité conventionnellement prévue.

Or, PERSONNE3.) n'aurait pas fourni la preuve d'avoir introduit un dossier auprès d'une banque, respectivement n'aurait pas fourni de lettre de refus bancaire endéans la période fixée allant du 16 août 2023, date de signature du compromis de vente, au 16 septembre 2023.

Par lettre recommandée du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 18 octobre 2023, PERSONNE3.) aurait été informée que le compromis de vente serait résilié à ses torts exclusifs et qu'elle serait redevable de la clause pénale à hauteur de 10% du prix de vente, soit le montant de 55.400.- euros, conformément à l'article 9 dudit compromis de vente.

PERSONNE3.) n'aurait jamais pris réception du courrier recommandé précité.

2. Appréciation du Tribunal

Dans la mesure où la partie défenderesse laisse défaut, le Tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La non-comparution du défendeur n'est pas, à elle seule, un motif suffisant pour le condamner. Le juge doit examiner les moyens allégués par le demandeur et ce n'est que si ceux-ci lui paraissent bien fondés qu'il doit prononcer la condamnation du défendeur.

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* ».

Ainsi, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

L'article 8 du compromis de vente conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE3.), d'autre part, en date du 16 août 2023 est libellé comme suit :

« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter impérativement à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ainsi qu'à son notaire, la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans un délai de un mois à partir de la date de signature du présent compromis. [...]

Si l'acquéreur ne présente pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, si l'acquéreur n'a introduit aucune demande de crédit ou aucune demande de crédit sérieuse auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois, ou si l'acquéreur refuse de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes dans le prédit délai, le présent compromis sera considéré comme résilié à ses torts exclusifs pour inexécution de ses obligations contractuelles et à charge pour lui de payer au vendeur la pénalité conventionnellement prévue ci-dessous, sauf au vendeur à poursuivre l'exécution forcée du présent compromis de vente.

[...]. ».

L'article 9 du compromis de vente dispose, quant à lui : « *Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible.* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que PERSONNE3.) n'aurait pas rempli ses obligations contractuelles. Elle ne leur aurait transmis aucune lettre d'accord ou de refus bancaire endéans le délai imparti et n'aurait réservé aucune suite à la lettre de mise en demeure de leur mandataire.

Il est admis que la condition d'obtention d'un prêt après démarches en ce sens auprès d'un institut bancaire dans un certain délai constitue un événement futur et incertain au sens de l'article 1181 du Code civil, partant une condition suspensive.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous condition suspensive l'obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (Cass. 14 juillet 2009, Pas.34, p.413 ; Cour 26 janvier 2011, numéroNUMERO1.) du rôle).

Concernant le cas où la condition porte sur la décision d'un tiers (par exemple obtention d'un prêt de financement auprès d'un établissement financier), le débiteur est tenu, en application de l'article 1178 du Code civil, de l'obligation de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse.

En l'absence de ces diligences, la condition suspensive est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil et le compromis de vente vaut vente entre parties. La condition n'est cependant réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant, en général, aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante qui n'a pas démontré avoir fait toutes les diligences.

Nonobstant les allégations de PERSONNE3.), dans un échange de courriers électroniques et de sms versés aux débats, selon lesquelles elle aurait entrepris des démarches auprès de la SOCIETE2.), il ne résulte cependant d'aucun élément produit aux débats que PERSONNE3.) aurait effectivement entrepris de telles démarches en vue d'obtenir un prêt bancaire. Aucune lettre d'accord ou de refus bancaire n'est versée aux débats.

Il résulte cependant des termes du compromis de vente conclu entre parties que PERSONNE3.) s'était engagée à obtenir une telle lettre d'acceptation ou de refus de prêt bancaire endéans le délai d'un mois à compter de la signature du compromis de vente.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) a manqué à ses obligations contractuelles.

Par un courrier de leur mandataire du 18 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont informé PERSONNE3.) qu'elle avait failli à la condition stipulée à l'article 8 du compromis de vente, de sorte que le compromis de vente se trouverait résilié à ses torts exclusifs pour inexécution de ses obligations contractuelles.

Eu égard aux manquements contractuels de PERSONNE3.), c'est à juste titre que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont considéré que le compromis de vente était résilié aux torts exclusifs de celle-ci.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'application de la clause pénale stipulée à l'article 9 précité du compromis de vente.

Conformément aux stipulations contractuelles du compromis de vente, et plus particulièrement à son article 9, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée pour le montant de 55.400.- euros correspondant à l'indemnité de 10% du prix de vente du bien immobilier, objet du compromis de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de PERSONNE3.) au paiement des intérêts au taux légal à compter du 18 octobre 2023, date de la lettre de mise en demeure.

Il convient, partant, de condamner cette dernière à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 55.400.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 18 octobre 2023, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent également la majoration de trois points du taux d'intérêt légal à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

Il y a lieu faire droit à cette demande et d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de PERSONNE3.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés ou à exposer d'un montant de 5.000.- euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, par un 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 constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a 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.

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à voir condamner PERSONNE3.) à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE3.), d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucune pièce visant à établir leur préjudice.

Leur demande est partant à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore le paiement d'une indemnité de procédure de 6.000.- euros.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (CSJ, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

PERSONNE3.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.),

dit la demande recevable en la pure forme,

la dit fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 55.400.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 18 octobre 2023, jusqu'à solde,

ordonne la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.000.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.