

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00116**

Audience publique du vendredi, douze juillet deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2023-05078 du rôle**

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,  
Catherine TISSIER, juge,  
Marlène MÜLLER, juge,  
Elma KONICANIN, greffier.

**Entre**

**PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 9 juin 2023

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par **Maître Mathias PONCIN**, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 22 mai 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.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 22 mai 2024 de la date des plaidoiries  
Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Mathias PONCIN et Maître Lex THIELEN ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 21 juin 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 9 juin 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que le contrat de vente est valablement formé au regard de la réalisation de la condition suspensive, faire droit à la demande en résolution du compromis litigieux, alors que la partie assignée n'a pas respecté son obligation contractuelle, condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante un montant de 98.500.- euros équivalent à une indemnité de 10% du prix de vente en raison de l'inexécution fautive de son obligation contractuelle dans le chef de la partie assignée, sinon tout autre montant à déterminer par le Tribunal, condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante la somme de 5.000.- euros correspondant aux frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû engager pour se voir rétablie dans ses droits, sinon condamner la partie défenderesse au paiement d'un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### 1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'en date du 24 juin 2022, il aurait conclu, en qualité de vendeur, un compromis de vente avec PERSONNE2.).

Le compromis de vente aurait porté sur deux lots d'un immeuble en copropriété situé à L-ADRESSE1.) et aurait prévu une condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire.

PERSONNE2.) aurait d'abord transmis un certificat attestant de l'obtention d'une offre de prêt de la SOCIETE1.), puis, dans un second temps, un refus bancaire du même établissement. Elle aurait alors argué du fait que le compromis de vente serait nul et non avenu.

Or, la vente aurait été parfaite au moment de la transmission du premier certificat d'obtention d'une offre de prêt. La rétractation de la banque n'empêcherait en aucun cas le contrat de s'être formé.

En date du 21 décembre 2022, PERSONNE1.) aurait, par le biais de son mandataire, réclamé une indemnité de 10% du prix de vente en raison de la résolution fautive du contrat par PERSONNE2.), conformément à l'article 7 du compromis de vente.

Cette demande serait restée sans suite.

PERSONNE1.) fonde sa demande sur les articles 1134 et 1118 du Code civil.

PERSONNE2.) fait exposer que PERSONNE1.), qui serait promoteur immobilier, aurait conclu avec elle un compromis de vente portant sur un appartement situé à ADRESSE3.) moyennant un prix de 985.000.- euros et comportant une condition suspensive de l'obtention d'un crédit auprès d'un institut bancaire.

Il aurait été convenu que le délai de 2 semaines prévu dans le compromis pour remettre un refus ou une acceptation bancaire n'aurait été qu'indicatif. La lettre d'acceptation du prêt n'aurait, d'ailleurs, été envoyée qu'au début du mois d'août 2022, plus d'un mois après la signature du compromis de vente. Dans son exploit d'assignation, PERSONNE1.) n'aurait pas reproché le dépassement de la date butoir et aurait été parfaitement conscient qu'un délai de 2 semaines aurait été trop court. A l'expiration dudit délai, il n'aurait donc pas non plus adressé de mise en demeure à PERSONNE2.).

Ce ne serait que 6 mois plus tard, en date du 21 décembre 2022, que PERSONNE1.) lui aurait envoyé un premier courrier recommandé.

PERSONNE2.) fait, par ailleurs, valoir que le document envoyé n'aurait été qu'une offre de prêt et non un contrat de prêt. Cette offre de la SOCIETE1.) aurait, en outre, comporté des conditions, notamment l'engagement personnel, solidaire et indivis de PERSONNE2.) sur l'appartement ainsi que la constitution d'une hypothèque en premier rang sur l'immeuble à acquérir ainsi que sur une maison unifamiliale située ADRESSE4.).

PERSONNE1.) aurait, en outre, été parfaitement au courant que PERSONNE2.) entendait financer l'achat de l'appartement par la vente de la maison située à

ADRESSE4.), qui lui aurait été léguée suivant testament authentique du 19 décembre 2017 par feu son mari, PERSONNE3.), décédé en date du DATE1.).

Or, par exploit d'assignation du 16 août 2022, le fils de PERSONNE3.) aurait demandé à voir prononcer la nullité du testament authentique du 19 décembre 2017 et se serait opposé à la vente de la maison par PERSONNE2.). La SOCIETE1.) aurait alors immédiatement rétracté son offre.

Sous les pressions de PERSONNE1.), PERSONNE2.) lui aurait proposé d'échanger la maison contre l'appartement moyennant une soulte, ce que PERSONNE1.) aurait refusé.

Les parties auraient également tenté de mettre un terme au litige moyennant le paiement d'une indemnité à PERSONNE1.), mais elles ne seraient pas arrivées à se mettre d'accord sur le montant de l'indemnité.

Au début de l'année 2023, PERSONNE1.) aurait vendu l'appartement à un autre acheteur. PERSONNE2.) n'aurait précédemment jamais été sommée de passer acte devant notaire.

PERSONNE2.) fait partant valoir que la condition suspensive ne se serait jamais réalisée, car elle n'aurait jamais obtenu le financement nécessaire à l'acquisition immobilière. Le compromis de vente serait, partant, caduc et les parties seraient libres de tout engagement.

Elle fait valoir que ce ne serait que la défaillance fautive du débiteur de la condition suspensive qui en aurait empêché l'accomplissement qui aurait pour conséquence que la condition serait réputée accomplie. Tel ne serait pas le cas lorsque la défaillance résulte d'obstacles extérieurs, impossibles à lever.

Il résulterait des pièces produites aux débats que PERSONNE2.) aurait accompli toutes les diligences en vue d'obtenir le prêt et que même si la SOCIETE1.) aurait effectivement fait une offre de crédit, toujours est-il qu'elle l'aurait annulée par la suite. Ce revirement aurait été indépendant de sa volonté et constituerait un cas de force majeure pour elle. Elle n'aurait pas pu prévoir que le fils de PERSONNE3.) allait contester son droit de propriété sur la maison qui aurait constitué son domicile depuis des années et qui lui aurait été légué sur base d'un testament établi en bonne et due forme.

PERSONNE2.) démontrerait, partant, avoir fait des efforts raisonnables pour l'obtention du financement et en avoir informé PERSONNE1.). Aucune faute ne serait, partant, imputable, à PERSONNE2.). La condition suspensive ne se serait jamais réalisée, de sorte que le compromis de vente serait caduc.

La demande en dommages et intérêts sur base de la clause pénale serait, partant, à rejeter.

A titre subsidiaire, pour autant que le Tribunal venait à conclure que le compromis de vente est à résilier aux torts exclusifs de PERSONNE2.), il y aurait lieu de retenir que la clause pénale ne serait pas due, alors que PERSONNE1.) n'aurait subi aucun préjudice du fait de la revente immédiate de son appartement à un autre acquéreur.

A titre plus subsidiaire, elle demande à voir réduire le montant de la clause pénale en application de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil.

PERSONNE2.) conteste encore la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat ainsi que sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Elle demande finalement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Mathias PONCIN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il n'aurait jamais accepté un délai approximatif pour la réalisation de la condition suspensive. Il n'aurait, par ailleurs, jamais exercé de pression sur la partie adverse.

Il n'aurait résulté d'aucun document transmis par PERSONNE2.) que l'octroi du prêt par la SOCIETE1.) aurait été soumis à des conditions, et en particulier, à la condition de vendre un autre bien immobilier.

La vente aurait, ainsi, été parfaite à compter du 8 juillet 2022, c'est-à-dire 15 jours après la signature du compromis de vente, alors qu'aucun justificatif bancaire n'aurait été fourni par PERSONNE2.) endéans le délai imparti. PERSONNE2.) ne rapporterait pas la preuve que le délai aurait été prorogé, que ce soit de façon expresse ou tacite, avant l'arrivée du terme. A titre subsidiaire, et si tant est qu'il y aurait lieu d'admettre qu'une prolongation du délai ait été accordée, il y aurait lieu de constater qu'un certificat d'accord bancaire aurait été présenté, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir que le contrat s'était valablement formé en date du 29 juillet 2022, date de transmission du certificat d'obtention du prêt de la SOCIETE1.).

La rétractation postérieure de la banque ne pourrait pas être opposée à PERSONNE1.), peu importe les raisons de celle-ci.

PERSONNE1.) soutient que les développements adverses concernant la procédure intentée par PERSONNE4.) au sujet de la maison à ADRESSE4.) seraient superfétatoires. Il s'agirait d'éléments n'ayant aucun impact sur le présent litige.

PERSONNE2.) aurait pu légitimement prévoir que le fils de PERSONNE3.), PERSONNE4.) allait contester le testament et son droit de propriété sur la maison à ADRESSE4.), non seulement par le fait du legs conséquent qui lui aurait été consenti,

mais également par le fait que PERSONNE4.) se serait déjà opposé à ce que PERSONNE2.) soit nommée tutrice de feu son mari. Moins d'un an après le décès de son mari, PERSONNE2.) aurait déjà signé le compromis de vente litigieux. Nul ne pourrait se prévaloir de sa propre turpitude.

Dès lors que PERSONNE2.) aurait manifesté son refus de signer l'acte authentique de vente, ce serait à bon droit que PERSONNE1.) aurait procédé à la vente du bien à un autre acquéreur.

La condition suspensive aurait été réputée accomplie un instant de raison et le contrat serait à considérer comme résolu aux torts exclusifs de la partie défaillante, PERSONNE2.).

La clause pénale stipulée dans le compromis de vente serait à qualifier de clause pénale compensatoire destinée à sanctionner l'inexécution définitive par l'une des parties du compromis de vente. La clause survivrait à la résolution et à la résolution du compromis de vente.

PERSONNE1.) n'aurait aucune obligation d'établir, ni de quantifier son préjudice. La seule inexécution de ses obligations contractuelles par PERSONNE2.) rendrait applicable la clause pénale.

Il s'y ajouterait que PERSONNE1.) n'aurait finalement vendu le bien immobilier qu'au courant de l'année 2023, soit un an plus tard. Pendant toute cette période, le bien aurait été immobilisé par PERSONNE2.). Il n'y aurait donc pas lieu de réduire le montant de la clause pénale fixé contractuellement.

## **2. Appréciation du Tribunal**

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

En date du 24 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un compromis de vente comportant une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur.

La clause est libellée comme suit :

*« Le présent compromis de vente est fait sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un document d'un institut financier attestant l'obtention de la somme nécessaire à l'acquisition dans un délai de 2 semaines à compter de la date de signature du présent compromis.*

*L'acquéreur s'engage à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires à l'obtention dudit document.*

*Si dans un délai de 2 semaines à compter de la date signature du présent compromis, l'acquéreur peut attester que le prêt nécessaire à l'acquisition du bien lui a été refusé par un institut financier au Luxembourg, le présent compromis est à considérer comme nul et non avenu sans aucun engagement ou dédommagement.*

*Si au terme dudit délai, l'acquéreur n'a fourni aucun document attestant du refus ou de l'acceptation du prêt par un institut financier, la vente sera considérée comme parfaite.*

*L'acquéreur s'engage à informer immédiatement le vendeur lorsqu'un prêt lui aurait été accordé. Cette information vaudra réalisation de la condition suspensive. ».*

En l'espèce, aucun accord bancaire n'a été transmis endéans le délai de deux semaines, tel que prévu au compromis de vente. Ce n'est qu'en date du 29 juillet 2022 que PERSONNE2.) a transmis à PERSONNE1.) un certificat de la SOCIETE1.) attestant de l'obtention d'un financement.

PERSONNE2.) soutient que le délai de 2 semaines prévu au compromis de vente aurait été prorogé.

PERSONNE1.) conteste avoir accepté une prorogation du délai fixé contractuellement.

En l'espèce, le Tribunal relève qu'aux termes d'une lettre de mise en demeure du 21 décembre 2022, le mandataire de PERSONNE1.) fait référence au compromis de vente conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire et à l'accord bancaire du 24 juin 2022 pour en déduire que le compromis de vente serait devenu définitif. Il ne se prévaut pas de l'absence de réponse endéans le délai de 2 semaines, tel que fixé dans le compromis de vente.

Le Tribunal relève également que dans son exploit d'assignation, PERSONNE1.) se prévaut de la réalisation de la condition suspensive pour soutenir que la vente serait parfaite. Il ne se fonde donc, là encore, pas non plus sur l'expiration du délai de 2 semaines stipulé dans le compromis de vente.

Il convient, partant, d'admettre que PERSONNE1.) avait tacitement accepté de proroger le délai initial fixé pour la réalisation de la condition suspensive, au moins, jusqu'à la date de transmission du certificat d'accord bancaire en date du 29 juillet 2022.

Dans la mesure où en date du 29 juillet 2022, PERSONNE2.) a transmis à PERSONNE1.) un certificat attestant de l'obtention d'un prêt par la SOCIETE1.), c'est à cette date que s'est réalisée la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente.

Il convient de préciser qu'aucune autre condition n'est stipulée, ni dans le compromis de vente, ni dans le certificat de la SOCIETE1.) du 29 juillet 2022 par rapport à l'obtention du prêt immobilier.

Il ne résulte, par ailleurs, d'aucun élément versé aux débats que PERSONNE1.) aurait eu connaissance des conditions d'octroi du prêt immobilier fixées par la SOCIETE1.) et notamment celle relative à l'inscription d'une hypothèque de premier rang par la SOCIETE1.) sur l'immeuble situé à ADRESSE5.).

Aucune condition, autre que celle relative à la seule obtention d'un prêt bancaire, n'a donc fait partie du champ contractuel.

Il s'ensuit que conformément aux stipulations contractuelles du compromis de vente, la vente est devenue parfaite au jour de la transmission à PERSONNE1.) du certificat d'accord bancaire de la SOCIETE1.) en date du 29 juillet 2022.

La vente ayant été parfaite en date du 29 juillet 2022, PERSONNE2.) a implicitement, mais nécessairement unilatéralement résolu le compromis de vente par la transmission, en date du 24 octobre 2022, d'une lettre de rétractation de l'accord bancaire de la SOCIETE1.).

PERSONNE1.) fait valoir que par le fait de l'inexécution définitive par PERSONNE2.) de ses obligations contractuelles découlant du compromis de vente, il serait en droit de réclamer l'application de la clause pénale découlant de l'article 7 du compromis de vente.

L'article 7 du compromis de vente dispose qu': « *Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre part en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie. [...]* ».

PERSONNE2.) fait valoir que l'article 7 du compromis de vente ne trouverait pas application et que la clause pénale ne serait pas due au motif que la rétractation de la SOCIETE1.) constituerait un cas de force majeure dans son chef.

PERSONNE1.) conteste tout événement de force majeure et soutient qu'il y aurait eu résolution du compromis de vente aux torts exclusifs de PERSONNE2.), ce qui justifierait le paiement de la clause pénale.

Il est vrai que par un arrêt du 10 février 2010 (Cour, 10 février 2010, numéro 34431 du rôle), la Cour d'appel a retenu que « *La condition suspensive de l'obtention du prêt est réputée réalisée dès que l'acquéreur-emprunteur a obtenu, sous quelque qualification ou technique que ce soit, l'offre de prêt nécessaire à la réalisation de l'opération considérée, telle que prévue par l'accord des parties. Le contrat est donc valable et exécutoire à partir de l'accord de la banque. La rétraction ultérieure, dont la Cour ignore la raison, ne saurait avoir la moindre incidence, ce d'autant moins que les raisons de ce changement restent dans le vague et qu'il ne saurait être exclu que les acquéreurs eux-mêmes y sont à l'origine, vu l'absence de motivation de la banque du revirement intervenu au niveau de son Comité des crédits.* ».

Le Tribunal ne saurait, en l'espèce, appliquer le même raisonnement, étant donné que les raisons de la rétractation de la SOCIETE1.) sont parfaitement connues et qu'il est établi que ce n'est pas PERSONNE2.) qui se trouve à l'origine de cette rétractation.

En effet, par testament authentique du 19 décembre 2017, versé aux débats, PERSONNE3.) a légué, en pleine propriété, à son épouse, PERSONNE2.), sa maison située ADRESSE4.).

Dans la proposition de financement de la SOCIETE1.), également versée aux débats, figurait, parmi les conditions d'octroi du financement, la constitution d'une hypothèque première en rang dur la maison unifamiliale située à ADRESSE4.).

Suivant exploit du 16 août 2022, PERSONNE4.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) aux fins de voir dire et juger que le testament du 19 décembre 2017 serait nul et dépourvu d'effets et que PERSONNE2.) ne serait pas héritière de la propriété de la maison située à ADRESSE4.).

Dans sa lettre du 24 octobre 2022, la SOCIETE1.) indique : « *Etant donné que les conditions de financement, notamment au niveau des garanties réelles, ne sont plus respectées engendrant ainsi une dégradation significative des critères d'octroi, nous sommes dans le regret de vous informer que notre Comité de Crédit n'est plus d'accord à vous accorder le prêt sollicité. Par conséquent, notre offre du 29 juillet 2022 est à considérer comme nulle et non avenue. Votre dossier sera retiré sans frais pour vous.* ».

PERSONNE1.) ne conteste pas que c'est bien suite à l'information donnée par PERSONNE2.) à la SOCIETE1.) concernant la procédure judiciaire initiée par PERSONNE4.) au sujet de la propriété de l'immeuble situé à ADRESSE4.) que la SOCIETE1.) a rétracté son offre de prêt.

Cette rétractation est, d'ailleurs, conforme à la chronologie des événements, telle qu'elle résulte des pièces produites aux débats.

PERSONNE1.) conteste cependant que cette rétractation puisse constituer un cas de force majeure dans le chef de PERSONNE2.).

Il est admis que la clause pénale ne reçoit pas exécution si le débiteur est libéré par l'impossibilité d'exécuter, par exemple, en raison d'un cas de force majeure.

Il y a lieu de se référer, à cet égard, à l'article 1147 du Code civil qui dispose que « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Le débiteur est exonéré par l'effet de la cause étrangère, au cas où l'inexécution est due soit du fait d'un tiers, soit du fait du créancier. S'agissant du fait d'un tiers, encore faut-il

que le débiteur n'ait pu ni prévoir, ni empêcher ce fait qui se ramène ainsi pour lui à un véritable cas de force majeure et que le tiers ne soit pas le représentant, légal ou conventionnel, du débiteur ou son préposé, chargé d'exécuter pour lui le contrat ou de l'aider dans cette exécution (Droit Civil, Les Obligations, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, page 563).

Il y a encore lieu de se référer à l'article 1148 du Code civil qui stipule qu' : « *Il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit* ».

Contrairement à ce que soutient PERSONNE1.), la circonstance que PERSONNE4.) ait introduit, en date du 16 août 2022 une action en justice aux fins de voir annuler le testament authentique du 19 décembre 2017, provoquant ainsi la rétractation par la SOCIETE1.) de son accord bancaire préalablement accordé, est de nature à constituer un cas de force majeur dans le chef de PERSONNE2.).

Le Tribunal considère, en effet, que PERSONNE2.) ne pouvait pas prévoir que PERSONNE4.) allait contester le testament authentique de feu son père, plus d'un an après le décès de ce dernier, ce d'autant plus qu'elle était mariée à ce dernier depuis le 16 septembre 2005, soit depuis près de 20 ans, et que la maison de ADRESSE4.) constituait leur domicile commun. Le Tribunal considère, en outre et à défaut de toute autre explication circonstanciée, que l'opposition de PERSONNE4.) à la désignation de PERSONNE2.) comme tutrice de feu PERSONNE3.) en décembre 2020, ne permet pas, de déduire que PERSONNE4.) allait forcément contester le testament de feu son père du 19 décembre 2017.

Bien au contraire, le Tribunal considère que près d'une année s'étant écoulée depuis le décès de feu PERSONNE3.), PERSONNE2.) pouvait légitimement s'attendre à ce que le testament authentique de feu PERSONNE3.) ne soit plus remis en cause.

La survenance de cette procédure et de la rétractation subséquente de la SOCIETE1.) est donc de nature à avoir un effet exonératoire pour PERSONNE2.).

Le Tribunal estime, partant, que ces événements revêtent, dans le chef de PERSONNE2.), les caractéristiques de la force majeure, alors qu'ils lui étaient entièrement extérieurs et qu'ils étaient imprévisibles et irrésistibles pour elle.

Il s'y ajoute que vu l'importance de cette garantie et vu l'âge avancé de PERSONNE2.), il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir tenté de renégocier un prêt avec la SOCIETE1.) ou une autre banque sur d'autres bases.

Il s'ensuit que l'article 7 du compromis de vente ne saurait trouver application en l'espèce, de sorte que la demande en paiement de la clause pénale est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) demande le remboursement des frais et honoraires qu'il aurait été contraint d'exposer dans cette affaire.

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 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 ses prétentions, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE2.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE2.).

La demande de PERSONNE1.) de ce chef est à déclarer non fondée.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, 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 (Cass. fr., 2<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, 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 PERSONNE2.) l'entièreté des frais qu'elle a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) est, quant à lui, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

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

PERSONNE1.) sera partant condamné à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction aux profit de Maître Mathias PONCIN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**PAR CES MOTIFS:**

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

dit la demande recevable,

dit le compromis de vente du 24 juin 2022 résolu par PERSONNE2.) sans torts de sa part,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement de la clause pénale non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros 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 Mathias PONCIN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.