

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00067

Audience publique du vendredi, quatre avril deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-02559 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice George WEBER de Diekirch du 6 mars 2023 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, du 6 mars 2023,

comparaissant par **Maître Maximilian DI BARTOLOMEO**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Dudelange,

et

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

2. PERSONNE2.), sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

3. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à D-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant toutes les trois par **Maître Frédéric FRABETTI**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

4. **Maître PERSONNE4.)**, notaire, demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparaissant par **Maître Claude SCHMARTZ**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Bofferdange,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 7 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 11 février 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 21 mars 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 21 mars 2025.

Par exploits d'huissiers du 6 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) (Ci-après : « les consorts THILL ») et à Maître PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10e chambre sous le numéro TAL-2022-009664 et a été soumise à la mise en état ordinaire.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes de ses dernières conclusions de synthèse, la société SOCIETE1.) SARL sollicite :

- principalement, à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 1.700.000 euros au titre de son préjudice matériel,
- subsidiairement, à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 250.000 euros

sinon tout autre montant à déterminer par le tribunal ou par expertise au titre de son préjudice matériel,

- en tout état de cause, à voir condamner les parties défenderesses solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 150.000 euros au titre de son dommage moral,
- à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, au remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur d'un montant de 15.000 euros,
- à voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, **la société SOCIETE1.) SARL** fait exposer qu'elle aurait formulé en date du 21 avril 2022, respectivement du 20 mai 2022, une offre d'achat pour les parcelles nos NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) section B de ADRESSE6.), appartenant en indivision aux consorts THILL pour un prix de 2.000.000 euros sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire. Cette proposition aurait été officiellement acceptée le 17 juin 2022. Les propriétaires auraient été informés que l'accord bancaire avait été accordé et que le notaire était en train de finaliser les formalités en vue de la signature de l'acte de vente. Les consorts THILL auraient alors demandé de recevoir une preuve de l'accord bancaire en date du 22 août 2022 avant d'affirmer que la condition suspensive serait défaillie, faute pour la partie demanderesse d'avoir produit la preuve de l'accord bancaire dans un bref délai non contractuellement fixé. Dans ce contexte, trois dates auraient été proposées aux consorts THILL en vue de formaliser l'acte notarié. Les consorts THILL auraient alors tardivement affirmé que selon elles, l'accord entre parties serait devenu caduc en informant la partie demanderesse que les trois parcelles avaient été vendues à un tiers. Les consorts THILL n'auraient pas répondu aux propositions de dates pour la passation de l'acte notarié, de sorte qu'elles auraient été sommées de passer l'acte en se présentant à l'étude du notaire le 4 octobre 2022. Les consorts THILL ne se seraient pas présentés et auraient vendu les parcelles à un tiers en date du 31 août 2022 et ce à un prix supérieur. Le notaire instrumentaire aurait été personnellement informé dès le 27 juillet 2022 de l'acceptation de l'offre et du fait que la partie demanderesse s'opposerait à toute vente des parcelles.

En application de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaudrait vente. Pour pouvoir passer outre l'engagement formel pris par les parties venderesses, elles devraient justifier du refus d'un financement bancaire qui leur aurait permis de se désengager. Une telle preuve ne serait pas produite. Aucun élément ne permettrait aux parties venderesses de se dégager de leur engagement formel. La condition suspensive

n'aurait été soumise à aucun délai. Aucun refus du prêt ni aucune impossibilité de réalisation de la clause suspensive ne serait intervenue. Au contraire, le prêt bancaire aurait été accordé et ceci aurait été communiqué aux parties venderesses. Si aucun délai pour l'accomplissement de la condition n'a été prévu entre parties, il faudrait d'abord constater que la condition ne pouvait plus se réaliser avant de pouvoir sanctionner le débiteur pour absence de diligence. Tant que la réalisation de la clause serait possible, la promesse resterait valable. Les parties venderesses ne seraient pas en mesure d'apporter la preuve de la non-réalisation de la clause suspensive. Il conviendrait donc de constater que la vente des terrains à la partie demanderesse a été parfaite suite à l'obtention de l'accord bancaire et dès transmission de cette simple information aux parties venderesses.

Si le tribunal devait considérer que la partie demanderesse aurait dû transmettre une copie de l'accord bancaire bien qu'une telle obligation n'ait pas été stipulée, force serait de constater que la condition suspensive pouvait toujours se réaliser de sorte que la condition suspensive serait restée active et que les parties venderesses auraient donc violé leurs obligations contractuelles en vendant leurs parcelles à un tiers. Les parties venderesses auraient donc résilié abusivement leur accord et il y aurait lieu de les condamner à lui payer des dommages et intérêts de ce chef.

La partie demanderesse aurait engagé des frais et du temps en vue de la réalisation des projets immobiliers projetés. Il aurait été prévu que la partie demanderesse, en sa qualité de promoteur, réalise des projets pouvant générer un bénéfice estimé à 1.700.000 euros. La faute contractuelle commise par les parties venderesses aurait donc causé une perte de chance de bénéfice estimée à 1.700.000 euros. Subsidiairement, la perte financière de la partie demanderesse se chiffrerait au montant de 250.000 euros correspondant à la différence entre le prix fixé entre les parties de 2.000.000 euros et le prix de vente finalement réalisé par les parties venderesses de 2.250.000 euros.

Au cas où une preuve d'obtention d'un accord bancaire devrait être rapportée par la partie demanderesse pour prouver son dommage, celle-ci verse en cause un accord bancaire datant du 16 août 2022 au nom de la société SOCIETE2.) Sarl, ayant comme gérants et bénéficiaires effectifs PERSONNE5.) et PERSONNE6.). Grâce à l'apport de fonds propres de la part de PERSONNE5.), le financement aurait été obtenu. Afin de faciliter la réalisation du projet, cette nouvelle société aurait été créée. Le contrat entre la partie demanderesse et les consorts THILL ne serait pas un contrat intuitu personae, de sorte qu'il n'aurait pas été requis que le prêt soit accordé en faveur de la société SOCIETE1.). Il s'agirait tout au plus d'un contrat intuitu personae au nom du gérant de la société SOCIETE1.), de sorte que celui-ci aurait pu obtenir le prêt également pour une autre société dans laquelle il serait le gérant.

La responsabilité du notaire serait engagée alors que celui-ci aurait procédé à la formalisation de l'acte de vente malgré le fait qu'il aurait été informé par courriel du 27 juillet 2022 qu'il existait une promesse synallagmatique enregistrée pour les parcelles litigieuses.

La partie demanderesse formule encore pour autant que de besoin une offre de preuve par l'audition de témoins pour prouver qu'elle aurait pu obtenir un crédit d'un montant de 2.000.000 euros moyennant un apport de fonds de la part de son gérant PERSONNE5.), sinon pour prouver qu'elle aurait pu acquérir les parcelles litigieuses moyennant l'accord bancaire émis au nom de la société SOCIETE2.) Sarl sur base du droit d'élire command, sinon sur toute autre base légale en vigueur, sinon pour prouver que PERSONNE5.) avait mis à disposition de la société SOCIETE2.) Sarl l'apport nécessaire pour obtenir un crédit à hauteur de 2.000.000 euros et qu'il aurait en cas de besoin mis à disposition de la société SOCIETE1.) SARL ce même montant pour qu'elle puisse se voir accorder ledit prêt si les parties défenderesses avaient insisté pour que le prêt soit émis au nom de la société SOCIETE1.) SARL.

Les consorts THILL se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Au fond, ils font valoir qu'aucune preuve d'un accord bancaire n'aurait été fournie, de sorte que la condition suspensive de l'accord bancaire ne se serait pas réalisée. Malgré mise en demeure du 19 avril 2023, aucune copie du prétendu accord de prêt n'aurait jamais été transmise. Il appartiendrait au débiteur de démontrer que la condition suspensive a été remplie. Or, en l'espèce, il n'existerait aucune preuve qu'un tel accord bancaire aurait été obtenu par la partie demanderesse. Il s'y ajouterait que la partie demanderesse ne produirait même pas de preuve relative aux démarches qu'elles auraient effectuées auprès d'un établissement bancaire pour obtenir un tel prêt. La partie demanderesse violerait donc le principe de loyauté et de coopération loyale. Il y aurait donc lieu de constater l'absence de validité, sinon la caducité de l'accord entre parties.

Les consorts THILL font encore remarquer qu'au moment des faits, soit en juin 2022, la société SOCIETE1.) aurait disposé d'un bilan 2021, sinon d'une ébauche de ce bilan qui n'aurait été inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés que fin 2022, ce qui démontrerait le peu de sérieux de cette société. Le bilan 2021 présenterait un résultat de 11.644,63 euros, ce qui serait totalement insuffisant pour obtenir un financement pour l'acquisition des parcelles litigieuses. Le bilan de 2022 montrerait une perte de 53.205,53 euros et le bilan de 2023 un résultat négatif de 55.703,14 euros. L'on pourrait donc considérer que la partie demanderesse ne pouvait en aucun cas obtenir un financement bancaire pour acquérir les parcelles litigieuses. Il y aurait donc lieu de constater l'absence

de validité sinon la caducité de l'accord sous condition suspensive résultant de l'offre du 20 mai 2022 et de l'acceptation du 17 juin 2022. Toutes les demandes de la partie demanderesse seraient donc à rejeter.

Ils offrent de prouver par l'audition de témoins qu'aucun accord de prêt n'a jamais été obtenu par la partie demanderesse, qu'aucun accord de prêt n'aurait jamais été transmis aux parties venderesses et que jusqu'au 31 août 2022, date de la résiliation de l'accord, la partie demanderesse n'aurait jamais démontré une quelconque démarche faite auprès d'une banque pour obtenir un accord bancaire.

Plus subsidiairement, les parties venderesses demandent une comparution personnelle des parties afin de prouver que la société SOCIETE1.) SARL n'est pas en mesure de produire le moindre accord bancaire quant au prêt.

Ils contestent le préjudice allégué par la partie demanderesse tant en son principe qu'en son quantum.

Ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à leur payer, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, la somme de $(2.030 + 1.740 + 1.755 + 3.510 =) 9.035$ euros, avec les intérêts légaux à partir des dates de paiement respectives, au titre du préjudice matériel subi en raison des frais d'avocat déboursés et le montant de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil pour procédure abusive et vexatoire.

En tout état de cause, les consorts THILL demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

Le notaire PERSONNE4.) se rapporte également à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme et se rallie aux développements des consorts THILL.

Elle conteste avoir commis une quelconque faute en relation causale avec un prétendu préjudice subi par la partie demanderesse.

Maître PERSONNE4.) ne conteste pas s'être vu adresser le courrier du litismandataire de la partie requérante du 27 juillet 2022 et ne conteste pas avoir rédigé l'acte notarié de vente entre les consorts THILL et un autre acquéreur ; elle fait toutefois valoir qu'aucun texte légal n'aurait conféré d'effet juridique au courrier du 27 juillet 2022 et l'opposition y contenue. Il serait usuel que les notaires luxembourgeois se voient régulièrement

adresser des « *oppositions à vente* » sans d'ailleurs qu'ils soient informés du retrait d'une telle opposition.

Le courrier du 27 juillet 2022 ne saurait établir de manière incontestable le droit de la partie opposante sur le bien immobilier dont question, l'information contenue dans la lettre ayant pu être fantaisiste ou erronée ou caduque.

Le notaire ne serait pas en droit de refuser son ministère, sauf dans certains cas spécifiques, tels que mentionnés à l'article 3 alinéa 3 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du Notariat, à savoir :

- il est défendu aux notaires de recevoir des actes dont les dispositions seraient contraires à la loi pénale (article 21)
- les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels ils seraient parties ou qui contiendraient des dispositions en leur faveur (article 24)
- il est défendu aux notaires de prêter leur ministère si certaines conditions et formalités légales n'ont pas été accomplies
- il est contrevenu à l'article 5(3) de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme

Maître PERSONNE4.) invoque encore l'article 22 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 précitée qui dispose que lorsque l'acte à recevoir contient des dispositions qui, sans être contraires à une loi pénale, sont néanmoins prohibées par d'autres lois et règlements, il est du devoir du notaire d'en instruire les parties ; pour le cas où celles-ci persévéraient dans leur résolution, il doit en faire mention dans l'acte que dès lors il doit dresser, de l'avertissement qu'il leur a donné ainsi que de leur déclaration. Au cas contraire, le notaire peut être rendu responsable du dommage envers les parties intéressées.

Le notaire fait encore valoir qu'en date du 31 janvier 2023, donc avant l'assignation en justice, PERSONNE7.) et la société SOCIETE2.) SARL auraient fait acter par-devant le notaire Me Jean-Joseph WAGNER une vente immobilière dans le cadre de laquelle le sieur PERSONNE8.) aurait vendu à la société SOCIETE2.) SARL, dont PERSONNE9.), gérant de la société SOCIETE1.), serait associé et gérant, les parcelles nos NUMERO3.) et NUMERO4.), parcelles qu'il avait acquises de la part des consorts THILL par acte de vente du 31 août 2022. Ceci démontrerait bien que la société SOCIETE1.) n'avait toujours pas obtenu de prêt. La date de la constitution de la société SOCIETE2.) SARL serait le 27 juillet 2022. A aucun moment, la partie demanderesse n'aurait disposé d'un accord bancaire, de sorte que la condition suspensive ne se serait pas réalisée. Le fait d'avoir volontairement omis de mentionner cet achat des terrains par la société SOCIETE2.) SARL démontrerait la mauvaise foi de PERSONNE9.). La partie demanderesse ne pourrait donc, à l'évidence, pas être autorisée à invoquer un quelconque dommage.

En tout état de cause, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOTIFS DE LA DECISION

- La recevabilité de la demande

La demande, qui a été introduite dans les forme et délai de loi et qui n'est pas spécialement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

- Le bien-fondé de la demande dirigée contre les consorts THILL

Il résulte des pièces du dossier que PERSONNE10.), seul associé et gérant de la société SOCIETE1.) a présenté en date des 21 avril et 20 mai 2022 une offre d'achat pour les parcelles nos NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) située à ADRESSE7.), appartenant aux consorts THILL pour le prix de 2.000.000 euros.

Cette offre d'achat était soumise à la condition suivante : « *Cette offre est valable sous réserve de l'obtention d'un prêt que le gérant de SOCIETE3.) sarl doit souscrire auprès d'un établissement financier ou bancaire au Luxembourg* ».

Cette offre d'achat a été acceptée par les consorts THILL par courriel de leur mandataire du 17 juin 2022.

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, « *la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.* » L'article 1589 précité ne s'applique cependant qu'aux promesses synallagmatiques de vente (Jcl. civil, Art. 1589, Fasc. 20, n° 1).

La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel les deux parties s'engagent respectivement l'une à vendre, l'autre à acheter un bien déterminé, à un prix déterminé.

À la différence de la promesse unilatérale de vente ou d'achat dans laquelle l'un des contractants conserve la liberté de ne pas conclure la vente, la promesse réciproque ou synallagmatique de vente oblige les deux parties à conclure le contrat définitif (Cour 14 novembre 2007, numéro 31656 du rôle).

Pour que la promesse synallagmatique puisse valoir vente, les parties doivent avoir donné leur consentement à propos des éléments que l'article 1583 du Code civil répute essentiels à la vente : la chose vendue et le prix.

En principe, parce que les deux parties ont exprimé leur accord, la promesse synallagmatique suffit à les lier, c'est elle qui constitue le contrat doté de force obligatoire et l'acte qui sera signé ultérieurement ne sera qu'un acte d'exécution, dressé pour des raisons probatoires ou de publicité. L'accord portant sur ces éléments est dès lors suffisant à la formation du contrat (Pascal ANCEL, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, éd. Larcier, 2015, p. 229-230).

Lorsqu'une convention contient l'accord sur la chose et sur le prix, tout en prévoyant l'accomplissement d'une formalité supplémentaire, le contrat de vente est formé et seule son exécution est soumise à une modalité. La promesse de vente se confond alors avec la vente (Jcl. civil, Art. 1589, fasc. 10, n° 2 et 15 ; TAL, 17 février 2009, numéro 98439 du rôle).

Le défaut d'accord définitif sur les éléments accessoires de la vente ne peut empêcher le caractère parfait de la vente à moins que les parties aient entendu retarder la formation du contrat jusqu'à la fixation de ces modalités (Cass. fr., 3ème chambre 14 janvier 1987, D. 1988, p. 80).

La promesse unilatérale de vente constitue, quant à elle, un « contrat de promesse ». Il s'agit d'un contrat dans le cadre duquel une partie s'engage à maintenir une offre en faveur d'un bénéficiaire. Dès levée de l'option, la promesse unilatérale est transformée en promesse synallagmatique de vente qui, en conséquence, vaut vente. La vente est parfaite dès la levée de l'option par le bénéficiaire. Lorsqu'une promesse de vente a lieu sans limitation de temps, le promettant ne peut être dégagé qu'après avoir mis son bénéficiaire en demeure de l'accepter dans un délai déterminé.

Il s'agit donc d'interpréter la volonté des parties pour rechercher quelle portée elles ont entendu donner aux modalités prévues au contrat.

En l'espèce, il faut retenir qu'il y avait un accord des parties sur la chose et sur le prix et la condition relative à l'obtention d'un prêt était libellée de telle manière que les parties avaient entendu retarder la formation du contrat jusqu'à l'accomplissement de cette condition.

Les parties étaient donc liées par une promesse synallagmatique de vente.

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).

En l'espèce, le contrat a été soumis à une seule condition suspensive, à savoir l'obtention d'un prêt bancaire par la partie acquéreuse.

Par courrier du 8 juillet 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL écrit aux mandataires des consorts THILL ce qui suit : « *Je vous informe que ma mandante est en voie de préparer les démarches en vue de la formalisation de la vente par devant le notaire. Je ne tarderai pas de vous tenir informés de la levée de la condition suspensive de l'obtention du financement* ».

En date du 27 juillet 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL informe tous les notaires du pays du fait qu'il s'oppose à la vente des parcelles litigieuses en attendant une réponse favorable d'une banque.

Par courrier du 16 août 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL écrit aux mandataires des consorts THILL « *Je vous informe qu'un accord bancaire a été accordé. Un rendez-vous sera dès lors pris par ma mandante auprès de Maître Jean-Joseph Wagner, notaire à Belvaux* ».

Un des mandataires des consorts THILL a alors demandé au mandataire de la société SOCIETE1.) SARL de lui communiquer une copie de l'accord bancaire en question.

Il est constant en cause qu'aucun document relatif à un tel accord bancaire n'a jamais été fourni par la société SOCIETE1.) SARL.

A défaut pour la partie demanderesse d'avoir fourni un tel accord bancaire, les consorts THILL ont estimé que la condition suspensive était défaillie et qu'il n'existait plus d'engagement contractuel entre les parties, ce dont leurs mandataires ont informé le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL en date du 31 août 2022.

En date du 1^{er} septembre 2022, le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL a contesté cette position et a rappelé que la condition suspensive n'était assortie d'aucun délai et qu'elle aurait été remplie. Il a encore souligné qu'aucune obligation contractuelle relative à la communication d'une copie de l'accord bancaire n'aurait été prévue. Il a proposé trois dates pour la passation de l'acte notarié.

Par acte notarié du 31 août 2022, les consorts THILL ont vendu les parcelles litigieuses à un tiers pour le prix de 2.250.000 euros.

La société SOCIETE1.) SARL a sommé les consorts THILL en date du 8 et 13 septembre 2022 de passer acte le 4 octobre 2022 par devant le notaire Jean-Joseph WAGNER.

En présence d'une condition suspensive au sens de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée dépend d'un évènement futur incertain et ne peut être exécutée qu'après cet évènement.

La condition suspensive suspend la formation du contrat jusqu'à la réalisation de cette condition.

Si la condition ne se réalise pas, la ou les obligations suspendues ne prennent pas naissance. S'il s'agit d'obligations contractuelles, le contrat n'a plus de raison d'être : il devient caduc.

La dissipation de l'incertitude opère toujours de plein droit sans qu'il soit besoin de s'adresser au juge, qui ne dispose donc d'aucun pouvoir d'appréciation en ce domaine (JCI. Code civil, art. 1304 à 1304-7, Fasc. 20 : Régime général des obligations, n° 72 et ss.).

Au vu de l'argumentaire des parties, il convient d'analyser si la condition suspensive a été réalisée en l'espèce, tel que le fait valoir la partie demanderesse.

A ce sujet, il y a lieu de relever que la condition suspensive litigieuse n'était assortie d'aucun délai. Aucune autre formalité pour la réalisation de la condition suspensive n'était prévue.

L'article 1176 du Code civil prévoit que « (...) *s'il n'y a point de temps 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* ».

La stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, et le contrat subsiste aussi longtemps que la condition n'est pas défaillie (Cour 1er avril 2009, Pas. 34, p. 526).

Par le passé, la jurisprudence française a parfois admis que les juges du fond pouvaient rechercher l'existence d'un délai tacitement convenu ou encore déterminer si un certain

retard dans la réalisation d'une condition pouvait faire supposer sa défaillance. La Cour de cassation a néanmoins plus récemment appliqué de façon stricte l'article 1176 du Code civil et dénié aux juges du fond la possibilité de se référer à la volonté présumée des parties.

Ainsi dans un arrêt du 4 mai 2000, la Cour a cassé, pour violation de l'article 1176 du Code civil, un arrêt qui avait considéré une condition défaillie à l'expiration d'un délai raisonnable, en retenant « *qu'en statuant ainsi, sans préciser si les parties avaient fixé un terme pour la réalisation de la condition ou s'il était devenu certain que la réalisation de la condition était impossible, la cour d'appel a violé le texte susvisé* » (Cass. 3e civ. 4 mai 2000, Bull. civ. III. N° 99, p.66).

Une décision de la Cour d'appel luxembourgeoise du 16 octobre 2002 approuve ce courant jurisprudentiel en retenant qu'« *après un certain flottement, la position de la jurisprudence française, à laquelle la Cour se rallie, est fermement établie en ce sens que la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel et que le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie. L'écoulement d'un délai assez long avant la réalisation de la condition suspensive n'est plus assimilé à une défaillance de celle-ci. Le strict respect de la loi l'emporte désormais sur le pouvoir d'appréciation des juges du fond.* » (Cour 16 octobre 2002, n°26055 du rôle).

Cette même position a été adoptée tant par la Cour d'appel luxembourgeoise dans un arrêt du 23 mars 2006 (n°29742 du rôle) que par un arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise du 26 mars 2009 (n°26000 du registre).

Il résulte de ce qui précède que, pour justifier légalement sa décision au regard des dispositions de l'article 1176 du Code civil, le juge qui retient que les parties à un contrat contenant une condition suspensive stipulée sans terme fixe, ont entendu que celle-ci se réalise endéans un certain délai et qu'elle est défaillie si, au terme du délai, l'évènement ne s'est pas produit, devra constater en outre qu'il est devenu certain qu'elle ne se produira plus.

La même constatation doit être faite pour une application correcte de l'article 1178 du Code civil, lorsque le juge retient qu'une condition suspensive stipulée sans terme fixe et défaillie par la faute du débiteur après l'écoulement d'un certain délai et qu'elle est dès lors réputée accomplie. Le juge devra d'abord relever qu'il était devenu certain que la condition suspensive stipulée sans terme fixe ne s'accomplirait plus et serait définitivement défaillie par le comportement fautif du débiteur obligé.

Ce n'est qu'une fois cette constatation quant à la certitude du non-accomplissement de la condition suspensive que le juge pourra, le cas échéant, constater que le débiteur a failli dans son obligation de diligence normale dans l'accomplissement de la condition suspensive lui incombant.

Le principe de prohibition des engagements perpétuels ne s'applique pas aux contrats instantanés soumis à des conditions suspensives, même si aucun délai n'est prévu pour la réalisation de ces conditions.

En l'espèce, aucun terme pour la réalisation de la condition suspensive n'était prévu. Les parties n'allèguent pas non plus qu'un délai pour la réalisation de la condition aurait été convenu de manière tacite entre les parties ni quel aurait été le délai ainsi convenu.

Les parties ne soutiennent pas non plus que la condition suspensive ne pouvait plus s'accomplir utilement à la fin du mois d'août 2022, soit 2 mois après l'acceptation de l'offre.

Les consorts THILL font cependant valoir que la partie acquéreuse se serait contentée de les informer de l'obtention d'un accord bancaire sans cependant leur fournir une copie de cet accord, tel que sollicité de leur part. Ils contestent que l'affirmation de la partie demanderesse quant à l'obtention d'un accord bancaire correspondrait à la réalité.

Il y a tout d'abord lieu de relever qu'il n'existait aucune obligation contractuelle dans le chef de la partie acquéreuse de communiquer une copie de l'accord bancaire aux parties venderesses.

Il s'y ajoute qu'avant la rupture du contrat de leur part, les consorts THILL n'ont jamais mis formellement en demeure la partie acquéreuse de leur verser un justificatif relatif à l'obtention du prêt bancaire endéans un certain délai.

Contrairement à ce que font valoir les parties défenderesses, il ne saurait être déduit des bilans de la société SOCIETE1.) que celle-ci ne pouvait en aucun cas se voir octroyer un prêt bancaire pour financer l'achat des parcelles litigieuses, alors que la plupart des prêts immobiliers sont garantis par les gérants ou associés, ce qui aurait le cas échéant également été possible en l'espèce.

Il faut partant admettre qu'il n'était en tout état de cause pas certain que la réalisation de la condition suspensive prévue dans le contrat du 17 juin 2022 fût devenue impossible en date du 31 août 2022, jour du courrier du mandataire des consorts THILL constatant la caducité du contrat pour défaillance de la condition suspensive.

Il en suit que la réalité de l'accord bancaire allégué par la partie demanderesse n'est pas pertinente à ce stade. Même à supposer qu'aucun accord ne fût donné à la partie demanderesse avant le 31 août 2022, il n'était pas certain qu'aucun accord n'aurait pu être obtenu par la partie demanderesse à cette date.

Il en suit que l'offre de preuve par l'audition de témoin formulée par les consorts THILL est à rejeter pour défaut de pertinence. Il en est de même de la demande en comparution personnelle des parties formulée par les consorts THILL.

La rupture du contrat par les consorts THILL en date du 31 août 2022 était donc fautive, de sorte que leur responsabilité contractuelle se trouve engagée.

La partie demanderesse est donc en droit de réclamer l'indemnisation de son préjudice découlant de ladite résiliation.

Quant au préjudice, aucune indemnité conventionnellement redue pour le cas où la vente n'aurait pas lieu n'a été prévue entre les parties ; il appartient à société SOCIETE1.) SARL de prouver la réalité de son préjudice.

La société SOCIETE1.) SARL demande principalement l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 1.700.000 euros. Ce montant correspondrait au bénéfice que la société aurait pu faire si elle avait pu construire sur les trois parcelles 5 maisons unifamiliales.

La société SOCIETE1.) demande subsidiairement l'allocation d'un montant de 250.000 euros correspondant à la différence entre le prix de vente fixé entre elle et les consorts THILL et le prix de vente auquel les consorts THILL ont finalement vendu les trois parcelles. Elle soutient qu'elle aurait donc en tout état de cause pu revendre les trois parcelles et réaliser une plus-value de 250.000 euros.

En ordre plus subsidiaire encore, elle demande tout autre montant à déterminer par le tribunal ou si besoin par voie d'expertise.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL vise, partant, à réparer une perte de chance, en l'occurrence, soit celle de réaliser un bénéfice en cas de construction de 5 maisons unifamiliales et de toucher une plus-value sur la vente du bien immobilier.

La perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un évènement favorable. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se

réalise est indemnisable. Plus les événements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris des démarches de nature à favoriser la réalisation de l'évènement empêché et plus les juges sont enclins à considérer la réalité de la perte de chance alléguée par la victime. Il ne suffit pas de remplir les conditions nécessaires à la survenance de l'évènement favorable pour pouvoir prétendre à une indemnisation (JCI., droit civil, art. 1382 à 1386, fasc.1001, n° 37).

Il ne s'agit pas d'accorder à la victime l'avantage dont elle a été privée, car ce serait supposer qu'à coup sûr, elle aurait bénéficié de cet avantage. Il s'agit seulement de considérer que la chance perdue valait quelque chose, ce dont la victime a été privée. S'il est vrai que, par définition, la réalisation d'une chance n'est jamais certaine, il n'en demeure pas moins que le préjudice causé par la perte d'une chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition de la probabilité d'un élément favorable. On observera que la question se pose dans les mêmes termes en matière contractuelle et en matière délictuelle. La jurisprudence a donc admis que la perte d'une chance réelle et sérieuse constituait un préjudice certain, appelant réparation. (Droit civil, Les Obligations, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, Dalloz, 8ème édition, page 679, point 701).

Il appartient dès lors à la société SOCIETE1.) SARL d'établir qu'il était probable qu'en l'absence de rupture du contrat et en cas d'acquisition des parcelles, elle aurait pu toucher le montant du préjudice allégué.

En ce qui concerne le préjudice allégué de 250.000 euros, la société SOCIETE1.) SARL n'établit pas – et ne soutient, au demeurant, même pas – qu'elle aurait envisagé de revendre les terrains non construits après leur acquisition de sorte à générer la plus-value alléguée. Elle ne soutient pas non plus avoir voulu acquérir les terrains dans un but de spéculation, mais, au contraire, dans le but d'y construire cinq maisons unifamiliales.

La perte de chance de pouvoir réaliser une plus-value en cas de revente n'est partant pas établie à suffisance de droit, de sorte que la demande en indemnisation de ce chef de préjudice est à déclarer non fondée.

Pour établir son préjudice de 1.700.000 euros, la société SOCIETE1.) SARL verse uniquement un document établi unilatéralement de sa part qui indique un « *Bilan prévisionnel ADRESSE6.)* ». Il ressort de ce document qu'elle a envisagé de vendre les 5 maisons qu'elle y aurait construites pour un montant total de 7.000.000 euros.

Les consorts THILL contestent le préjudice allégué par la société SOCIETE1.) SARL alors que le montant de 1.700.000 euros résulterait d'un calcul sans aucun justificatif et

que les montants y retenus seraient purement arbitraires. Ledit calcul ne constituerait pas un mode de calcul précis et objectif.

Il y a lieu de relever que la partie demanderesse ne verse en effet aucune pièce à l'appui de son calcul.

Il y a encore lieu de relever qu'il résulte des pièces versées par le notaire HENGEN que la société SOCIETE2.) a acquis le 31 janvier 2023 les parcelles nos NUMERO3.) et NUMERO4.) de la part du tiers auquel les consorts THILL avaient vendu leurs trois parcelles auparavant.

La partie demanderesse n'a plus pris position à ce sujet.

Il convient de souligner que la partie demanderesse a finalement acquis deux des trois parcelles litigieuses et elle n'explique pas quel projet elle compte y faire réaliser, respectivement a déjà réalisé sur ces parcelles et quel serait alors le préjudice qu'elle aurait encore subi en relation causale avec la faute commise par les consorts THILL.

Or, il n'appartient pas au tribunal de suppléer à la carence des parties et de deviner les moyens et arguments que la partie demanderesse aurait pu faire valoir face à son acquisition ultérieure des deux terrains.

Au vu de ces éléments, le préjudice subi par la partie demanderesse ne saurait en tout état de cause plus consister dans la perte de chance d'avoir pu réaliser un bénéfice de 1.700.000 euros.

A défaut pour la partie demanderesse de rapporter la preuve de son préjudice matériel et de donner une quelconque explication de son préjudice subsistant suite à son acquisition ultérieure de deux des trois parcelles litigieuses, sa demande en allocation de dommages et intérêts est donc à dire non fondée.

En ce qui concerne le dommage moral allégué par la partie demanderesse, il y a également lieu de retenir que la partie demanderesse ne rapporte pas la preuve d'un tel dommage moral dans son chef alors qu'elle n'indique pas de quel dommage moral il s'agirait précisément, étant précisé qu'une personne morale ne peut subir un préjudice moral pour atteinte à ses sentiments.

Il résulte de tout ce qui précède que l'ensemble de la demande de la société SOCIETE1.) SARL contre les consorts THILL est à dire non fondée.

- Le bien-fondé de la demande dirigée contre le notaire PERSONNE4.)

La société SOCIETE1.) SARL entend voir engager la responsabilité délictuelle de Maître PERSONNE4.) pour avoir, nonobstant le courrier d'opposition envoyé par son mandataire en date du 27 juillet 2022, acté la vente authentique entre les consorts THILL et un autre acquéreur en date du 31 août 2022.

La responsabilité de Maître HENGEN est recherchée sur la base délictuelle. Il est généralement admis que la responsabilité du notaire est de nature délictuelle lorsque ses agissements causent des dommages aux tiers, notamment en conférant le caractère authentique à une convention dont ils savent qu'elle méconnaît les droits des tiers envers une des parties.

Afin de déclencher le mécanisme des articles 1382 et 1383 du Code civil, il appartient à la partie qui se prévaut desdits articles d'établir l'existence d'une faute ou négligence dans le chef de la partie à laquelle elle demande réparation en relation causale avec le préjudice allégué.

Dans la mesure où la partie demanderesse reste en défaut de rapporter la preuve de la réalité de son préjudice et que sa demande est partant non fondée, la demande dirigée contre le notaire PERSONNE4.) est également à dire non fondée.

- Les demandes accessoires

- La demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les consorts THILL demandent l'allocation de dommages et intérêts de 20.000 euros sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil pour procédure abusive et vexatoire.

Il est généralement admis que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour 17 mars 1993, no 14446 du rôle et Cour 22 mars 1993, no 14971 du rôle).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si elle prouve avoir subi un préjudice (Cour 16 février 1998, nos 21687 et 22631 du rôle).

En l'espèce, cette demande est à dire non fondée, alors qu'au vu de l'existence d'une faute commise par les consorts THILL dans le cadre de l'exécution de la vente des terrains litigieux, aucun abus de droit ne saurait être reproché à la partie demanderesse dans le cadre de l'introduction de sa demande en justice.

- La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les consorts THILL sollicitent le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

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.

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) a succombé dans le cadre du litige, alors qu'elle reste en défaut de rapporter la preuve de son dommage.

Eu égard à cette procédure, le Tribunal considère que les consorts THILL démontrent à suffisance de droit la faute commise par la société SOCIETE1.), alors qu'ils ont été contraints de recourir aux services rémunérés d'un avocat pour se défendre en justice.

La demande des consorts THILL est partant fondée en son principe.

Quant au préjudice, les consorts THILL versent des factures relatives à la présente affaire ainsi que des preuves de paiement. Au vu des preuves de paiement et des contestations de la partie défenderesse, le Tribunal évalue le préjudice subi par les consorts THILL à 9.035 euros, de sorte que la demande de ces derniers à se voir indemniser les frais d'avocat déboursés est à déclarer fondée à hauteur de cette somme, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

- La demande en allocation d'une indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontre l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que les demandes respectives introduites sur cette base sont à rejeter.

- Les frais et dépens de l'instance

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ, pour la part qui le concerne.

Par ces motifs

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

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dirigée contre PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et Maître PERSONNE4.) recevable mais non fondée,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit fondée la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour le montant de 9.035 euros, avec les intérêts légaux à partir du présent jugement, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude SCHMARTZ, pour la part qui le concerne.