

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00076

Audience publique du vendredi, deux mai deux mille vingt-cinq

Numéros de rôle TAL-2023-09832 et TAL-2023-09834

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge - président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

I. TAL-2023-09832

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 28 novembre 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **INTERDROIT S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch/Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Dogan DEMIRCAN**, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

et

PERSONNE1.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN;

comparaissant par **Maître Michel KARP**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. TAL-2023-09834

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 28 novembre 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **INTERDROIT S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch/Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B217690, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Dogan DEMIRCAN**, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

et

PERSONNE1.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par **Maître Michel KARP**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 5 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 28 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 28 mars 2025.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 17 novembre 2023 et par exploit d'huissier de justice du 22 novembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., en abrégé SOCIETE3.), sur toutes les sommes, deniers ou valeurs que celle-ci a ou aura, détient ou détiendra, sinon doit ou devra à PERSONNE1.), à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, pour avoir sûreté et parvenir au paiement de la somme de 50.000.- euros correspondant à la créance évaluée en principale, sans préjudice des intérêts et frais.

Suivant exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2023, cette saisie-arrêt a été régulièrement dénoncée à PERSONNE1.).

Par ce même exploit d'huissier de justice, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 30 novembre 2023.

Cette affaire a été portée au rôle sous le numéro TAL-2023-09832.

Par exploit d'huissier du 28 novembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'affaire a été portée au rôle sous le numéro TAL-2023-09834.

Les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2023-09832 et TAL-2023-09834 ont été jointes suivant ordonnance de jonction du 27 février 2024.

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 du dispositif de ses conclusions de synthèse du 22 février 2025, la société SOCIETE1.) a demandé :

- à voir joindre les rôles numéros TAL-2023-09834 et TAL-2023-09832,
- à voir constater que le compromis de vente du 13 octobre 2021 est résilié aux torts exclusifs d'PERSONNE1.), sinon prononcer la résiliation du compromis de vente à ses torts,

- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 125.000.- euros, augmentée des intérêts légaux, au titre de la clause pénale, sinon sur base de l'article 1184 du Code civil,
- condamner PERSONNE1.) à rembourser à la société SOCIETE1.) l'acompte de 50.000.- euros indûment perçue, augmentée des intérêts légaux, tels que de droit,
- débouter la partie adverse de ses demandes reconventionnelles,
- condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société INTERDROIT S.à.r.l. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Aux termes de ses dernières conclusions de synthèse du 12 décembre 2024, PERSONNE2.) a demandé :

- à voir joindre les rôles TAL-2023-09834 et TAL-2023-09832,
- à voir donner acte à PERSONNE1.) qu'il se rapporte à la sagesse du Tribunal quant à la recevabilité de l'acte d'assignation en la pure forme,
- à voir déclarer nulles, sinon irrecevables, sinon non fondées toutes les demandes de la partie adverse,
- à voir dire que le compromis de vente signé en date du 13 octobre 2021 n'est pas caduc, sinon résilié, sinon résolu par la faute d'PERSONNE1.),
- à titre reconventionnel,
 - à titre principal, ordonner la caducité du compromis de vente signé le 13 octobre 2021 aux torts exclusifs de la partie adverse, avec maintien de la clause pénale, conformément aux articles 5 et 6 dudit contrat,
 - à titre subsidiaire, pour autant que de besoin, ordonner la résiliation du compromis de vente signé le 13 octobre 2021 aux torts exclusifs de la partie adverse, avec maintien de la clause pénale, conformément aux articles 5 et 6 dudit contrat,
 - à titre très subsidiaire, pour autant que de besoin, ordonner la résolution du compromis de vente signé le 13 octobre 2021 aux torts exclusifs de la partie adverse, avec maintien de la clause pénale, conformément aux articles 5 et 6 dudit contrat,
- en tout état de cause,
 - constater que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté les conditions suspensives concernant l'octroi d'un prêt bancaire et l'autorisation de construire dans le délai prévu au compromis de vente du 13 octobre 2021,
 - constater qu'PERSONNE1.) ne doit pas payer la somme de 50.000.- euros à la société SOCIETE1.) SARL, selon les termes du contrat,
 - constater que la saisie adverse a d'ores et déjà été déclarée nulle et non avenue suivant l'ordonnance rendue en date du 24 janvier 2024 (rôle numéro TAL- 2024-00077) par le Vice-président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en la forme des référés,

- partant, condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la clause pénale conventionnelle de 125,000.- euros, avec intérêts légaux depuis la date du 15 juillet 2022, sinon de la décision à intervenir,
- condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 10,000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sous réserve de toute somme même supérieure à adjuger *ex aequo et bono*, pour toutes les sommes que la partie demanderesse doit déboursier en vue d'assurer la sauvegarde de ses intérêts, non comprises dans les dépens et les frais de justice proprement dits, tels les honoraires et les frais d'avocat et qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge, au vu des circonstances et compte tenu de la carence de la partie assignée,
- condamner la partie adverse à l'entière des frais et dépens de l'instance aux vœux de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

1. Prétentions et moyens des parties aux termes de leurs dernières conclusions de synthèse

A l'appui de sa demande, la société **SOCIETE1.)** fait exposer qu'en date du 13 octobre 2021, elle aurait conclu avec PERSONNE1.) un compromis de vente par lequel ce dernier lui aurait vendu une maison située à ADRESSE3.), pour le prix de 1.250.000.- euros. Un acompte aurait été payé au moment de la signature du compromis de vente et le solde aurait été payable au moment de la signature de l'acte notarié.

Aux termes du compromis de vente, la société SOCIETE1.) aurait été autorisée à procéder au morcellement du terrain et à déposer auprès de la commune de ADRESSE4.) une demande en autorisation de bâtir de deux maisons jumelées sur le terrain.

Suite au dépôt de la demande en obtention d'une autorisation de démolition de la construction existante sur le terrain et de la construction de deux maisons jumelées, la commune de ADRESSE4.) aurait indiqué qu'elle aurait besoin de l'accord d'PERSONNE1.).

Ce dernier n'aurait jamais donné son accord, de sorte que la commune n'aurait jamais délivré les permis sollicités. Il aurait, par la suite, vendu l'immeuble à un tiers à l'insu de la société SOCIETE1.).

En date du 22 novembre 2023, la société SOCIETE1.) aurait fait pratiquer une saisie-arrêt à concurrence d'un montant de 50.000.- euros en vue de récupérer l'acompte sur le prix de vente qu'elle aurait versée.

Par exploit d'huissier du 28 novembre 2023, elle aurait assigné PERSONNE1.) en condamnation au paiement du montant de 50.000.- euros et en validité de la saisie-arrêt.

Par une seconde assignation du 28 novembre 2023, la société SOCIETE1.) aurait demandé la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) précise que le compromis de vente aurait été conclu sous trois conditions suspensives : l'obtention d'un permis de morcellement, l'obtention d'un permis de bâtir et l'obtention d'un financement bancaire.

La société SOCIETE1.) aurait dû présenter à PERSONNE1.) son accord bancaire dès l'obtention des deux autorisations communales.

Faute d'obtenir les autorisations communales, la société SOCIETE1.) n'aurait pas été obligée de présenter un accord bancaire. Aucune faute ne saurait lui être reprochée dans ce contexte et le compromis n'aurait pas été caduc par le fait qu'elle n'aurait pas communiqué d'accord bancaire.

Au contraire, ce serait par la faute d'PERSONNE1.), qui n'aurait pas donné son accord écrit à la commune, que le projet n'aurait pas abouti. La société SOCIETE1.) fait valoir, dans ce contexte, qu'PERSONNE1.) aurait été parfaitement au courant du fait que la commune avait demandé son accord.

Sans l'autorisation de bâtir, la société SOCIETE1.) n'aurait pas pu solliciter l'accord bancaire. En tant que chef de bureau à la banque SOCIETE4.), PERSONNE1.) aurait eu connaissance du fait que les banques conditionneraient l'obtention d'un financement à l'octroi par l'administration communale du permis de bâtir. Il n'aurait pas signé la demande en obtention d'un permis de bâtir, malgré les relances de la commune qui n'aurait dès lors pas émis l'autorisation de bâtir nécessaire à la société SOCIETE1.) pour introduire une demande de financement bancaire.

Le compromis de vente n'aurait pas non plus été caduc par l'arrivée de la date limite pour présenter l'accord bancaire le 15 juillet 2022, ni celle pour signer l'acte notarié le 31 août 2022, alors que des démarches auraient encore été entreprises par les parties postérieurement à ces dates, notamment auprès de l'administration du cadastre et lors d'une conférence en date du 22 décembre 2022.

La société SOCIETE1.) demande, partant, la restitution de l'acompte de 50.000.- euros qu'elle aurait payé à PERSONNE1.) et ce serait aux torts de ce dernier que le compromis de vente serait à déclarer résilié, de sorte que la société SOCIETE1.) pourrait prétendre au paiement de la clause pénale.

PERSONNE1.) fait valoir que l'administration communale de SOCIETE5.) n'aurait jamais sollicité directement et personnellement son accord écrit pour accorder le permis de bâtir. Il n'aurait jamais été informé de quoi que ce soit. Il n'aurait commis aucune faute et il n'aurait jamais été convenu, à titre de condition suspensive, une quelconque réponse de sa part à la commune. L'SOCIETE6.) ne l'aurait jamais contacté. Elle n'aurait été en

relation qu'avec la partie adverse qui ne l'aurait jamais contacté non plus au sujet de la nécessité de son accord pour obtenir l'autorisation de bâtir.

Il ne serait pas un professionnel de l'immobilier, contrairement à la société SOCIETE1.) qui aurait dû s'enquérir de la nécessité de disposer d'une autorisation de bâtir pour pouvoir prétendre à un financement bancaire.

Ses fonctions à la banque SOCIETE4.) ne lui auraient pas davantage permis de connaître les exigences bancaires dans le domaine immobilier.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) ne saurait se soustraire à ses propres obligations en prétextant qu'PERSONNE1.) aurait exercé une activité professionnelle dans le domaine de l'immobilier.

La société SOCIETE1.) aurait dû informer PERSONNE1.) de l'obtention d'un prêt bancaire avant le 15 juillet 2022. PERSONNE1.) n'aurait jamais reçu le moindre document bancaire. Ce ne serait que lors d'une conférence au mois de décembre 2022 qu'PERSONNE1.) aurait appris que la société SOCIETE1.) n'aurait jamais obtenu le prêt bancaire sollicité. Elle ne rapporterait même pas la preuve qu'elle aurait entrepris des démarches en ce sens.

Le compromis de vente serait ainsi devenu caduc aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) qui n'aurait pas respecté les diverses clauses du compromis. A titre subsidiaire, il sollicite la résiliation du compromis de vente litigieux, sinon, et à titre plus subsidiaire, sa résolution.

PERSONNE1.) demande, partant, reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de la clause pénale s'élevant au montant de 125.000.- euros.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas rempli les conditions suspensives, PERSONNE1.) n'aurait plus eu aucune obligation à son égard et aurait ainsi pu vendre le bien à un tiers.

Ce ne serait que plus d'un an après les dates d'échéance des conditions suspensives, qu'il aurait vendu le bien à une tierce personne au prix de 850.000.- euros, soit 400.000.- euros de moins que le prix convenu avec la société SOCIETE1.).

Il n'aurait pas non plus à rembourser à la société SOCIETE1.) le montant de 50.000.- euros versé à titre d'indemnité d'immobilisation.

PERSONNE1.) fait, par ailleurs, valoir qu'il aurait assigné la société SOCIETE1.) en rétractation de l'autorisation présidentielle ayant permis à la société SOCIETE1.) de pratiquer la saisie-arrêt du 22 novembre 2023. Par une ordonnance de référé rendue en date du 24 janvier 2024, la décision présidentielle litigieuse aurait été rétractée et la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée aurait été ordonnée.

PERSONNE1.) demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 10.000.- 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.

La société **SOCIETE1.)** fait répliquer que ce serait à tort qu'PERSONNE1.) soutiendrait qu'elle lui redevrait la clause pénale.

Elle n'aurait pas résilié le compromis de vente, elle n'en aurait jamais eu l'intention et n'aurait commis aucune faute.

Elle aurait encore toujours espéré obtenir l'autorisation de bâtir et signer l'acte notarié lorsqu'elle aurait appris qu'PERSONNE1.) aurait vendu la maison à un tiers.

Il conviendrait donc de débouter PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle.

La société SOCIETE1.) déclare encore contester la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Appréciation du Tribunal

Les demandes principale et reconventionnelle, ayant été introduites dans les forme et délai de la loi, et n'étant pas spécialement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

La société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) se reprochent mutuellement des manquements à leurs obligations respectives découlant du compromis de vente litigieux et prétendent chacun au paiement de la clause pénale y prévue.

Il appartient à chacune des parties, qui invoque un manquement contractuel dans le chef de l'autre, d'en rapporter la preuve.

L'article 5 du compromis de vente prévoit que :

« 1. Le vendeur autorise d'ores et déjà l'acquéreur à procéder au morcellement du terrain et à déposer une demande d'autorisation de bâtir auprès de la commune de ADRESSE4.), pour y construire deux maisons jumelées. Tous les frais y relatifs sont à charge de l'acquéreur.

2. Ce compromis est uniquement valable sous l'acceptation de l'obtention d'un prêt bancaire. Le vendeur devra remettre un accord bancaire dès réception des autorisations et ceci au plus tard le 15.07.2022.

3. Au cas où l'acquéreur n'arriverait pas à obtenir une autorisation de construire pour pouvoir y construire 2 maisons jumelées, ainsi l'accord de la banque, le vendeur pourra garder l'acompte à titre d'indemnité. »

La société SOCIETE1.) soutient qu'PERSONNE1.) n'aurait pas donné son accord en vue de lui permettre d'obtenir de la commune de ADRESSE4.) l'autorisation de bâtir sur le terrain litigieux. Elle soutient qu'à défaut de fournir l'accord en question, elle n'aurait pas disposé de l'autorisation de bâtir qui aurait été indispensable pour obtenir un accord bancaire.

A cet effet, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'PERSONNE1.) ne pourrait pas prétendre qu'il n'aurait pas su que la commune avait besoin de son accord, alors qu'il aurait signé un compromis de vente mentionnant l'autorisation de morcellement et de bâtir. Il se serait personnellement adressé à la commune pour obtenir des renseignements sur la demande d'autorisation de bâtir et il aurait, de surcroît, été un ami de longue date d'un des gérants de la société SOCIETE1.), PERSONNE3.), qui aurait été en contact avec l'architecte en charge de la demande d'autorisation de bâtir, lui-même en relation avec Marc MENSEN, ingénieur-technicien de la commune de ADRESSE4.).

Il est vrai qu'en date du 9 février 2023, Marc MENSEN a indiqué à l'architecte chargé par la société SOCIETE1.), PERSONNE4.), d'introduire la demande d'autorisation, qu'il lui manquait l'accord du propriétaire par rapport à la demande de démolition et par rapport à la demande de permis de construire.

Il ne résulte cependant d'aucune pièce versée aux débats qu'PERSONNE1.) aurait été informé de cette demande et qu'il aurait été prié de communiquer à la commune de ADRESSE4.) son accord par rapport à l'autorisation de bâtir sollicitée.

Aucune pièce attestant d'une telle demande à PERSONNE1.) n'est versée aux débats, que ce soit de l'SOCIETE6.) ou de la société SOCIETE1.).

Au contraire, PERSONNE1.) verse aux débats un échange de courriers électroniques entre Marc MENSEN et lui-même, datant du mois de novembre 2023, duquel il résulte qu'il n'était précisément pas courant de la nécessité de son accord pour obtenir l'autorisation de bâtir sollicitée par la société SOCIETE1.). Dans cet échange, Marc MENSEN lui indique ne jamais avoir essayé de le joindre et qu'il ne pourrait pas lui envoyer son échange de correspondance avec l'architecte de la société SOCIETE1.), PERSONNE4.).

Le fait qu'PERSONNE1.) aurait été un ami d'un des gérants de la société SOCIETE1.), PERSONNE3.), ne permet pas d'en déduire, en l'absence de tout autre élément, que ce dernier aurait informé PERSONNE1.) de la nécessité de fournir à l'SOCIETE6.) son accord par rapport auxdites autorisations.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) n'établit pas le manquement contractuel allégué dans le chef d'PERSONNE1.).

PERSONNE1.) reproche, de son côté, à la société SOCIETE1.) qu'elle n'aurait pas respecté les diverses clauses du compromis et, plus particulièrement, qu'elle ne lui aurait pas communiqué l'accord bancaire avant le 15 juillet 2022, tel que prévu audit compromis de vente.

Force est de constater qu'aucune pièce n'est versée aux débats par rapport aux démarches que la société SOCIETE1.) aurait dû entreprendre en vue d'obtenir un prêt auprès d'une banque.

C'est à tort que cette dernière soutient que l'autorisation de bâtir aurait été indispensable pour obtenir un accord bancaire. L'accord bancaire de principe dépend de l'existence d'un projet immobilier et de la situation financière de l'emprunteur.

En tout état de cause, l'absence d'autorisation de bâtir n'empêchait pas la société SOCIETE1.), ne serait-ce, au moins, que d'introduire une demande de financement auprès d'un établissement financier.

La société SOCIETE1.) ne verse, en tous les cas, aucune pièce démontrant qu'elle aurait introduit une demande de prêt, ni même qu'elle se serait simplement renseignée auprès d'un établissement bancaire et qu'il lui aurait été signifié qu'elle devait, au préalable, fournir une autorisation de bâtir.

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, numéro 33727 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.

Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.) n'établit pas avoir entrepris une quelconque démarche auprès d'un établissement financier. Aucune lettre d'accord ou de refus bancaire n'est versée aux débats.

Il résulte, par ailleurs, des développements qui précèdent que la société SOCIETE1.) ne peut pas justifier l'absence de toutes démarches par le fait qu'elle n'aurait pas encore disposé de l'autorisation de bâtir de la commune, ni qu'PERSONNE1.) se serait soustrait à une obligation contractuelle et, en particulier, celle de donner son accord à l'SOCIETE6.) afin de permettre à la société SOCIETE1.) d'obtenir l'autorisation de bâtir, un tel manquement n'étant pas établi.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) n'a pas déployé toutes les diligences nécessaires aux fins de la réalisation de la condition suspensive.

Suivant les dispositions de l'article 1178 du Code Civil, la condition suspensive stipulée au contrat de vente doit par conséquent être réputée accomplie. Il n'est cependant pas possible de recourir en toute hypothèse à la sanction prévue à l'article 1178. Ainsi, on ne peut, sans nier la réalité, réputer acquis un agrément administratif ou un prêt qui n'a pas été accordé. C'est la raison pour laquelle la condition n'est souvent réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant aussitôt résilié aux torts de la partie défaillante.

Sur base des éléments précédemment relevés, il échet de constater la résiliation du compromis litigieux aux torts de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) sollicite l'application de la clause pénale convenue au compromis de vente et, partant, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 125.000.- euros, soit 10% du prix de vente convenu au compromis de vente.

La clause dont il demande l'application est conçue comme suit :

« En cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une des parties, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle à concurrence de 10% du prix de vente à la partie lésée, ainsi que de rembourser tous les frais investis et manques à gagner subis par l'acheteur ».

Eu égard à ce qui précède, il convient de déclarer la demande d'PERSONNE1.) fondée et de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 125.000.- euros en principal.

PERSONNE1.) demande à voir augmenter la condamnation des intérêts légaux à compter du 15 juillet 2022.

Aux termes de l'article 1153 du Code civil, les intérêts de retard sont dus à partir du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit.

Cette exception légale n'étant pas le cas en l'espèce, il y a lieu de faire courir les intérêts légaux à compter du 16 février 2024, date de la demande reconventionnelle, celle-ci valant sommation de payer, jusqu'à solde.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 125.000.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 16 février 2024, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) conclut également au rejet de la demande adverse en remboursement de l'acompte de 50.000.- euros reçu de la société SOCIETE1.) lors de la conclusion du compromis de vente.

Il est rappelé que l'article 5, alinéa 3 du compromis de vente prévoit que « 3. *Au cas où l'acquéreur n'arriverait pas à obtenir une autorisation de construire pour pouvoir y construire 2 maisons jumelées, ainsi l'accord de la banque, le vendeur pourra garder l'acompte à titre d'indemnité.* »

Force est de constater que l'article 5, alinéa 3 précité trouve application en l'espèce, dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'a pas obtenu l'autorisation de bâtir, ni l'accord bancaire prévus au compromis de vente et ce, sans avoir établi un manquement contractuel dans le chef d'PERSONNE1.), ni aucune autre cause d'exonération.

La société SOCIETE1.) ne soutient, au demeurant, pas que les indemnités prévues aux articles 4 et 5, alinéa 3 du compromis de vente ne pourraient pas s'appliquer cumulativement.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement du montant de 50.000.- euros est à déclarer non fondée.

Il découle également de tout ce qui précède que la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la clause pénale est à déclarer non fondée.

Le Tribunal note que l'autorisation présidentielle ayant été rétractée et la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée ayant d'ores et déjà été ordonnée, la société SOCIETE1.) ne demande plus, dans ses conclusions de synthèse du 22 février 2025, la validation de la saisie-arrêt pratiquée.

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 (C. cass. fr., 2^{ème} ch. Civ., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; C. cass., 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), 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.

La société SOCIETE1.) 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 contradictoirement,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit que le compromis de vente du 13 octobre 2021 est résilié aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

dit la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en paiement de la clause pénale et en remboursement de l'acompte de 50.000.- euros non fondée,

dit la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en paiement de la clause pénale fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 125.000.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 16 février 2024, jusqu'à solde,

dit les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.