Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00021 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, deux février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-07724 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 4 octobre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET :

PERSONNE2.), retraité, L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 septembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Elisabeth ALEX, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 22 décembre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 4 octobre 2022, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

- dire que l'assigné n'a pas effectué les diligences qui lui incombaient aux termes du compromis,

- constater que par application de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive est réputée accomplie,

- dire que le compromis de vente du 19 mars 2022 est résolu aux torts de l'assigné par application de l'article 1184 du Code civil,

- partant condamner l'assigné à payer la somme de 68.000 euros à titre de dommages et intérêts conventionnels avec les intérêts légaux tels que de droit, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et la condamnation d'PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que par compromis de vente du 19 mars 2022, elle a vendu à PERSONNE2.) sa maison sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ALIAS1.), sous le numéro cadastral NUMERO1.) au prix de 680.000 euros.

Ce compromis aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur, la lettre d'acceptation ou de refus du prêt bancaire devant être présentée pour le 15 mai 2022 au plus tard. L'acte notarié aurait par ailleurs dû être passé ce même jour, sans que ce terme ne constitue un délai de rigueur.

PERSONNE2.) n'aurait toutefois pas présenté de lettre d'acceptation ou de refus bancaire dans le délai imparti et ne l'aurait pas informée qu'il resterait dans l'attente d'une réponse de sa banque.

Le notaire aurait néanmoins préparé un projet d'acte et fixé la signature au 28 juillet 2022. La veille de la signature, PERSONNE1.) aurait été informée par l'étude notariale que le rendez-vous serait annulé, faute de financement par PERSONNE2.).

Par lettre recommandée du 31 août 2022, elle aurait dénoncé le compromis de vente à PERSONNE2.). Ce dernier n'ayant pas réclamé la lettre au bureau de poste, elle aurait été retournée le 19 septembre 2022.

En droit et en application des articles 1178 et 1184 du Code civil, PERSONNE1.) sollicite la résolution judiciaire du compromis litigieux aux torts d'PERSONNE2.)

et l'allocation du montant de 68.000 euros, tel que prévu à la clause pénale insérée dans le compromis du 19 mars 2022.

PERSONNE2.) confirme avoir signé avec PERSONNE1.) un compromis de vente en date du 19 mars 2022 et prévoyant une date-limite au 15 mai 2022 pour lui permettre de disposer d'un prêt en vue du financement de l'acquisition de la maison, sinon de présenter une lettre de refus d'un tel prêt. Le compromis aurait donc bien été souscrit sous condition suspensive.

Il indique que le compromis aurait également prévu une date-limite de comparution pardevant le notaire fixée au 15 mai 2022.

Il fait ensuite valoir que PERSONNE1.) aurait su qu'il devrait préalablement céder un immeuble lui appartenant à ADRESSE2.) avant de pouvoir disposer d'un financement et/ou des fonds nécessaires à la formalisation du compromis de vente du 19 mars 2022.

PERSONNE1.) aurait su que cette cession, déjà actée par compromis de vente, prendrait plusieurs semaines, alors qu'il aurait été copropriétaire indivis de l'immeuble à ADRESSE2.) ensemble avec ses trois enfants.

Ce serait dans ce contexte et en parfaite connaissance de cause que cette circonstance serait susceptible de retarder leur propre opération immobilière relative à l'acquisition de la maison à ADRESSE1.), que les parties en cause auraient signé le 14 mai 2022, soit la veille de l'échéance de la condition suspensive fixée au 15 mai 2022, un document intitulé « Indemnité compensatoire », selon lequel PERSONNE1.) aurait été autorisée à demeurer dans les lieux à ADRESSE1.) jusqu'au 1er novembre 2022.

En contrepartie, PERSONNE1.) se serait engagée à lui verser une indemnité d'occupation au cas où elle n'aurait pas quitté les lieux à l'échéance du 1er novembre 2022, date à laquelle la formalisation de l'acte et le paiement du prix auraient été fixés.

La vente de l'appartement sis à ADRESSE2.) aurait finalement été actée en date du 22 septembre 2022 et lui aurait permis de disposer des fonds nécessaires à la

formalisation du compromis de vente du 19 mars 2022 et, le cas échéant, d'un financement bancaire.

Bien qu'informée par téléphone de la formalisation de cette vente et des obstacles levés [je suppose qu'il fait référence à la vente préalable de l'appartement à ADRESSE2.)] à la passation du compromis de vente litigieux, PERSONNE1.) aurait, sans mise en demeure préalable, assigné en justice, cette assignation valant « résiliation » du compromis litigieux. Ainsi, elle aurait fautivement « résilié » le compromis de vente du 19 mars 2022.

PERSONNE2.) renvoie à l'article 1175 du Code civil et fait valoir qu'en signant le document intitulé « Indemnité compensatoire » le 14 mai 2022, les parties auraient, en pleine connaissance de cause, explicitement, sinon implicitement, prolongé la durée de validité du compromis de vente.

Aucun reproche ne pourrait dès lors lui être fait, alors que les conditions de l'article 1178 du Code civil n'auraient pas été remplies au moment de l'assignation du 4 octobre 2022.

La demande de PERSONNE1.) serait partant à déclarer non fondée.

Subsidiairement, PERSONNE2.) sollicite, en application des articles 1152 et 1231 du Code civil, la réduction du *quantum* de la clause pénale, alors qu'il serait manifestement excessif. Il expose les critères qui seraient à prendre en considération par le Tribunal en vue de prononcer une réduction substantielle du montant prévu par la clause pénale.

À titre de demande reconventionnelle et au cas où la demande de PERSONNE1.) en application de la clause pénale serait rejetée, PERSONNE2.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 68.000 euros en application de la clause pénale contenue au compromis litigieux. En effet, en agissant en « résiliation » du compromis de vente le 4 octobre 2022, elle aurait abusivement résolu le compromis litigieux. Ce comportement s'analyserait en un refus de passation d'acte.

PERSONNE2.) base sa demande principalement sur les dispositions des articles 1134 et suivants du Code civil, combinées à celles des articles 1142, 1152 et 1184 du même code, sinon sur la responsabilité délictuelle de droit commun.

Il sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.000 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) conteste que lors de la signature du compromis de vente, PERSONNE2.) l'aurait informée qu'il devrait au préalable vendre son immeuble pour disposer des fonds nécessaires au financement de la maison à ADRESSE1.). Elle n'aurait d'ailleurs jamais accepté de signer le compromis sous une telle condition. Cela ne tomberait d'ailleurs pas sous le sens, alors que la passation de l'acte notaire de vente aurait dû se faire le 15 mai 2022, soit deux mois après la signature du compromis de vente. Ceci aurait bien évidemment été trop court pour vendre un immeuble.

Elle fait valoir que si PERSONNE2.) avait voulu faire dépendre l'acquisition de la maison à ADRESSE1.) de la vente de son immeuble à ADRESSE2.), il aurait dû ajouter une clause en ce sens au compromis de vente litigieux et insister sur un délai plus long pour la passation de l'acte notarié. Or, la seule condition figurant au compromis litigieux tiendrait à l'obtention d'un prêt pour le financement du prix d'acquisition de la maison.

Elle maintient qu'elle n'aurait jamais reçu de lettre d'acceptation ou de refus du prêt bancaire, ni de preuve qu'PERSONNE2.) ait effectué de quelconques diligences auprès d'une banque en vue de l'obtention d'un prêt.

Le document versé par PERSONNE2.) pour invoquer une prorogation de la validité du compromis ne prouverait rien. Elle ne l'aurait signé qu'afin de garantir à PERSONNE2.) une indemnité d'occupation pour la période après la passation de l'acte notarié et la remise des clés fixée selon compromis litigieux au 1er novembre 2022.

En l'espèce, l'acte notarié de vente aurait dû être passé le 26 juillet 2022, date à laquelle les parties auraient été convoquées par le notaire. Le rendez-vous n'aurait

toutefois pas eu lieu, alors qu'PERSONNE2.) n'aurait pas disposé du financement pour acquérir la maison. Elle aurait ensuite perdu confiance en PERSONNE2.), alors qu'il aurait déjà tenté depuis quelques mois de gagner du temps pour retarder la signature de l'acte notarié, en soutenant être en attente de la réponse de la banque. Alors qu'elle n'aurait disposé d'aucune preuve quant à la véracité des excuses d'PERSONNE2.) et que la date pour la présentation de la lettre d'acceptation du prêt et pour la passation de l'acte auraient été dépassées depuis 2 mois et demi, elle aurait résolu le compromis de vente par courrier recommandé du 31 août 2022.

Suite à cette résolution du compromis, elle n'aurait plus eu de nouvelles de la part d'PERSONNE2.). Elle conteste qu'il l'aurait contactée pour l'informer de ce qu'il disposait finalement du financement nécessaire à la passation de l'acte notarié de vente.

En droit, PERSONNE1.) maintient sa demande en résolution judiciaire du compromis de vente en application de l'article 1184 du Code civil, alors qu'PERSONNE2.) n'aurait pas respecté les stipulations dudit compromis.

Elle fait valoir que le produit de la vente de l'appartement à ADRESSE2.) aurait dû être réparti entre PERSONNE2.) et ses trois enfants, de sorte qu'PERSONNE2.) aurait en tout état de cause dû souscrire à un prêt pour financer l'acquisition de la maison à ADRESSE1.). Or, aucune demande de prêt ne serait versée aux débats.

En application de l'article 1178 du Code civil, la condition devrait être réputée accomplie. En ne se présentant pas devant le notaire pour la passation de l'acte de vente, PERSONNE2.) aurait ainsi violé son obligation contractuelle.

En application de l'article 6 du compromis de vente du 19 mars 2022, il devrait être condamné à lui payer un montant correspondant à 10% du prix de vente.

PERSONNE2.) y oppose que PERSONNE1.) ne pourrait contester le sens à donner à la convention signée en date du 14 mai 2022, en vertu de laquelle elle aurait été autorisée à demeurer dans les lieux faisant l'objet de la vente jusqu'au 1er novembre 2022. Il appartiendrait au juge d'interpréter les clauses de cette convention conformément aux dispositions des articles 1156 et suivants du Code

civil et de restituer à leur contenu le sens que les parties auraient souhaité leur donner.

Il sollicite le rejet de la pièce n° 2 de Maître ALEX, à savoir le courrier envoyé par PERSONNE1.) le 31 août 2022, alors que cette pièce aurait été communiquée tardivement et que le principe du contradictoire n'aurait ainsi pas été respecté. Il indique en outre n'avoir jamais reçu ledit courrier, alors qu'il aurait été au Portugal à la date d'envoi.

Quant à sa demande en réduction de la clause pénale, PERSONNE2.) indique que PERSONNE1.) n'aurait pas pris position. Il y aurait partant lieu de faire droit à sa demande en réduction substantielle du *quantum* de la clause pénale.

Quant à sa demande reconventionnelle, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) n'en aurait contesté ni le principe, ni le *quantum*, de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre le bien-fondé de cette demande reconventionnelle.

PERSONNE1.) maintient ses prétentions et verse plusieurs pièces aux débats en vue d'établir qu'un rendez-vous aurait été fixé au 26 juillet 2022 pour la signature de l'acte notarié de vente.

Quant à la demande d'PERSONNE2.) tendant au rejet de sa pièce n° 2, soit le courrier par lequel elle aurait dénoncé le compromis de vente, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle aurait dès l'assignation affirmé avoir dénoncé le compromis de vente. Le mandataire adverse aurait dû se douter que cette affirmation correspondait à la vérité. Cette demande serait partant à rejeter et la pièce n° 2 devrait être prise en compte.

Elle conteste finalement tant en principe qu'en *quantum* la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) en allocation du montant prévu par la clause pénale.

PERSONNE2.) prend position sur les nouvelles pièces versées aux débats par PERSONNE1.) et fait valoir qu'il ressortirait du courriel adressé par l'étude du notaire à PERSONNE1.) le 26 juillet 2022 que cette dernière aurait parfaitement été informée de la condition, selon laquelle il devait préalablement céder son immeuble sis à ADRESSE2.) pour pouvoir acquérir l'immeuble sis à ADRESSE1.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) cherchait à vendre sa maison sise à ADRESSE1.) et que selon acte notarié de vente du 22 septembre 2022, PERSONNE2.) et ses trois enfants ont vendu l'appartement sis à ADRESSE2.), à l'adresse de laquelle était enregistré PERSONNE2.).

Le Tribunal relève que selon toutes vraisemblances, les adresses renseignées dans les conclusions tant d'PERSONNE2.) que de PERSONNE1.) ne sont plus d'actualité, de sorte qu'il y a lieu d'inviter les parties à informer le Tribunal de leur adresse respective actuelle.

PAR CES MOTIFS

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

avant tout autre progrès en cause, invite tant PERSONNE1.) qu'PERSONNE2.) à informer le Tribunal de leur adresse respective actuelle,

réserve le surplus.