Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00050 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, quinze mars 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.

Par jugement numéro 2024TALCH11/00021 du 2 février 2024, le Tribunal a relevé que selon toutes vraisemblances, les adresses renseignées dans les conclusions tant d’PERSONNE2.) que de PERSONNE1.) n’étaient plus d’actualité, de sorte qu’il y a eu lieu d’inviter les parties à informer le Tribunal de leur adresse respective actuelle.

Suite audit jugement, les mandataires des parties ont fait parvenir au Tribunal les adresses actuelles de leurs mandants respectifs afin de compléter utilement les qualités du présent jugement.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Il y a lieu de reprendre les prétentions et moyens des parties tels qu’ils résultent du prédit jugement du 2 février 2024.

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 ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), 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 ADRESSE5.) 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 ADRESSE5.) 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 ADRESSE3.), 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 ADRESSE3.) 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 ADRESSE5.) 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 ADRESSE5.)] 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 ADRESSE3.). 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 ADRESSE3.) de la vente de son immeuble à ADRESSE5.), 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 ADRESSE5.) 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 ADRESSE3.). 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 ADRESSE5.) pour pouvoir acquérir l'immeuble sis à ADRESSE3.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant aux faits constants

Les faits constants suivants résultent des explications des parties et des pièces versées aux débats :

- En date du 19 mars 2022, les parties ont signé un compromis de vente portant sur la vente par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) d'une maison d'habitation sis à L-ADRESSE3.), moyennant un prix de vente de 680.000 euros. Ledit compromis stipule ce qui suit :

  « *III. Prix de vente et modalités de paiement :*

  […]

  L'entrée en jouissance est prévue : [début manuscrit] *au plus tard le 1er novembre 2022.* [fin manuscrit]

  […]

IV. Conditions

Le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment de la réalisation de la condition suivante :

Obtention d'un prêt :

Si l'achat de l'objet est financé par un crédit bancaire, l'acheteur s'engage à faire de bonne foi et avec toute la diligence nécessaire les démarches aux fins d'obtention dudit crédit auprès d'un institut bancaire luxembourgeois ou reconnu de droit luxembourgeois.

L'acheteur ne s'engage pas uniquement à effectuer une demande de prêt, mais également à mettre en œuvre toutes les modalités et conditions normales et nécessaires à l'obtention du prêt selon les normes du marché du crédit.

Il est expressément convenu que l'acheteur s'engage à présenter au vendeur une lettre d'acceptation respectivement de refus du prédit prêt au plus tard le [début manuscrit] *15 mai 2022.* [fin manuscrit]

Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite endéans le délai suscité, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

Le présent compromis de vente ne deviendra définitif que dans le cas où l'acheteur se verra accorder le prêt en question et si les autres conditions suspensives sont réalisées.

Dans le cas contraire, le présent compromis est à considérer comme nul et non avenu, automatiquement et sans mise en demeure préalable, sans préjudice d'éventuelles demandes en dommages et intérêts pour aucune des parties.

V. Acte notarié

L'acte notarié sera dressé au plus tard le [début manuscrit] *15 mai 2022* [fin manuscrit] *sans que cette date constitue un délai de rigueur et une condition de vente.*

[…]

VI. Clause pénale

Il est expressément convenu en cas de résiliation unilatérale par une des parties, après réalisation de la condition suspensive, ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer à l'autre partie une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente du bien immobilier en cause.

Le paiement de l'indemnité devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusée de réception de la partie créancière et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice.

[…] » (pièce n° 1 de Maître ALEX).

- Le 14 mai 2022, les parties ont signé un document intitulé « Indemnité compensatoire » relatif à la vente de la maison sise à ADRESSE3.) et stipulant ce qui suit :

« *Le vendeur s'engage à verser une indemnité mensuelle d'occupation de* [début manuscrit] *800 € (huit cent euros)* [fin manuscrit] *jusqu'à la libération des lieux à l'acquéreur jusqu'au* [début manuscrit] *1er novembre* [fin manuscrit] *2022.*

Au cas où la partie venderesse ne quitte pas les lieux à la date convenue, elle s'oblige à verser une indemnité compensatoire de 150€/jour jusqu'à la remise des clefs à l'acquéreur. » (pièce n° 1 de Maître SANTINI).

- Par courriel, dont la date ne ressort pas de la pièce versée, une collaboratrice de l'étude du notaire Maître SCHAEFFER a écrit au partenaire de PERSONNE1.) ce qui suit :

  « *Je me permets de vous écrire dans le cadre du dossier ci-dessus référencé afin de vous confirmer que le rendez-vous pour la signature de l'acte est fixé au mardi 26 juillet à 17.00 heures à l'étude de Me Martine SCHAEFFER, sise à Luxembourg, 74 avenue Victor Hugo.* […] » (pièce n° 4 de Maître ALEX).

- Un projet d'acte notarié de vente est daté du 26 juillet 2022 (pièce n° 3 de Maître ALEX).

- Par courriel du 26 juillet 2022, la même collaboratrice de l'étude du notaire Maître SCHAEFFER écrit à PERSONNE1.) et son partenaire ce qui suit :

  « *Par le présent mail, je suis dans l'obligation d'annuler notre rendez-vous de ce jour, en raison de l'annulation de la vente, respectivement du report de l'acte de vente de Monsieur PERSONNE2.) qui permet le financement de l'acquisition de la maison vous appartenant.*

  […] » (pièce n° 5 de Maître ALEX).

- PERSONNE2.) et ses trois enfants ont vendu un appartement sis à L-ADRESSE5.) en date du 22 septembre 2022 au prix de 750.000 euros (pièce n° 2 de Maître SANTINI).

<u>Quant à la demande de rejet de la pièce n° 2 de Maître ALEX</u>

Le Tribunal estime qu'il y a d'abord lieu de toiser la demande d'PERSONNE2.) tendant au rejet de la pièce n° 2 de Maître ALEX versée avec ses conclusions en réplique du 7 mars 2023, alors qu'elle aurait été communiquée tardivement. Il s'agirait d'un courrier du 31 août 2022 adressé à PERSONNE2.) qui aurait

forcément été en possession de PERSONNE1.) dès l'introduction de l'instance et qu'elle aurait ainsi dû être produite immédiatement et spontanément avant ses propres conclusions en réponse. Il base sa demande sur les articles 64 et 282 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal relève que par ordonnance du 11 novembre 2022, l'affaire sous rubrique a été soumise à la procédure de la mise en état simplifiée conformément à l'article 222-1 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal relève ensuite que conformément à l'article 222-2 du Nouveau Code de procédure civile, à partir du jour suivant la notification de cette ordonnance, le défendeur dispose qu'un délai de trois mois pour notifier ses conclusions en réponse et communiquer ses pièces. Après la notification des conclusions en réponse du défendeur, « *le demandeur peut notifier des conclusions en réplique, accompagnées le cas échéant de la communication de toutes les pièces additionnelles invoquées par lui à l'appui de sa défense et de ses prétentions, dans le mois de la notification des conclusions en réponse. Dans ce cas, le défendeur est admis à son tour à notifier au demandeur des conclusions en duplique, accompagnées le cas échéant de la communication de toutes les pièces additionnelles invoquées par lui à l'appui de sa défense et de ses prétentions, dans le délai d'un mois de la notification des conclusions en réplique.* »

Ledit article prévoit donc expressément la possibilité pour le demandeur de verser des pièces additionnelles avec ses conclusions en réplique.

L'article 64 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *Les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.* »

L'article 282 du même code dispose quant à lui que : « *Le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.* »

Il y a dès lors en outre lieu de relever qu'PERSONNE2.) a pu, par ses conclusions en duplique, prendre position par rapport à la pièce supplémentaire versée par le

mandataire de PERSONNE1.). Ainsi, le principe du contradictoire a été respecté et aucune atteinte aux droits de la défense ne se conçoit en l'espèce.

La demande d'PERSONNE2.) tendant au rejet de la pièce n° 2 de Maître ALEX est partant à déclarer non fondée.

Quant à l'application de la clause pénale

Le Tribunal rappelle que tant PERSONNE1.) qu'PERSONNE2.) revendiquent le montant de 68.000 euros en application de la clause pénale en raison de la résolution fautive du compromis de vente litigieux par l'autre partie.

PERSONNE1.) reproche plus précisément à PERSONNE2.) de ne pas avoir effectué les diligences nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt bancaire, tel que convenu selon la condition suspensive contenue dans le compromis de vente du 19 mars 2022 et de ne pas avoir procédé à la passation de l'acte notarié.

PERSONNE2.) reproche, quant à lui, à PERSONNE1.) de l'avoir assigné en justice le 4 octobre 2022, soit avant l'échéance de la passation de l'acte prévue pour le 1er novembre 2022, de sorte qu'elle aurait ainsi résolu fautivement le compromis litigieux.

Le Tribunal rappelle que le compromis de vente litigieux avait été conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, la lettre de refus, respectivement d'acceptation devant être présentée par PERSONNE2.) jusqu'au 15 mai 2022. La date de passation de l'acte notarié était fixée à la prédite date, sans que cette date ne constitue un délai de rigueur, selon les termes mêmes du compromis. L'entrée en jouissance était prévue au plus tard pour le 1er novembre 2022.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les obligations légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 1583 du Code Civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est

convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Le contrat de vente se forme ainsi dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion. Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code Civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur. L'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente, mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente.

En vertu 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, et en cas de stipulation d'une condition suspensive dans un compromis de vente, la vente devient parfaite dès que la condition suspensive s'est réalisée.

En cas de compromis de vente signé sous une condition suspensive, la vente est formée, mais n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

Il n'en reste pas moins que, même en présence d'une condition suspensive, les parties sont liées par une promesse synallagmatique engendrant des obligations contractuelles.

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, 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.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, cette situation est régie par l'article 1176 du Code civil disposant que: « *Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé* ». D'après cet article, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive. Cette règle est claire et ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne *ipso facto* défaillance de la condition. Le délai fait indiscutablement partie intégrante de l'événement prévu comme condition. Par conséquent, ce délai ne pourrait être prorogé par le juge sans que soient méconnus la volonté des parties et l'article 1176 du Code civil. Une telle prorogation serait, en effet, contraire à la lettre et à l'esprit de ce texte (Cour 12 mai 2007, n° du rôle 31272).

L'article 1178 du Code civil prévoit que la condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement. Il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive.

Cet article crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (Cass. 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, p.413).

La jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition suspensive provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le

contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur, et non au créancier (Cour 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste à renverser le sens de dissipation de l'incertitude: la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se déclencher. Il s'agit véritablement de « l'acquisition forcée du droit définitif ».

Lorsque la condition est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute de l'acheteur, le contrat produit ses effets rétroactivement au jour de sa conclusion, comme si elle s'était réellement accomplie. En pratique, l'acheteur est fautif, non seulement au regard de la condition dont il a provoqué la défaillance, mais encore au regard de la promesse de vente. Le vendeur peut alors demander la résolution du contrat et la réparation de son préjudice. L'acheteur engage sa responsabilité pour violation des obligations nées de la promesse.

La dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement.

Au cas où la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, il est de jurisprudence que la preuve qu'une demande a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas. L'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention (Cass. 1e civ., 7 mai 2002, Juris-Data n° 2002-014164 ; JCP G 2002, IV, 2030; Cass. 3e civ., 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 p. 9). Le débiteur de la condition suspensive consistant en l'obtention d'un

prêt bancaire ne peut se borner à invoquer le refus d'une seule demande de prêt (Cour 7 novembre 1995, n° 15307 du rôle).

La Cour de cassation a ainsi retenu que la condition suspensive de l'obtention d'un crédit est une condition mixte dont la réalisation dépend à la fois de la volonté d'un tiers et de la volonté de celui en faveur duquel elle a été stipulée. Le débiteur qui s'engage sous une condition suspensive est tenu d'une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (Cass. 14 juillet 2009, Pas. 34, p. 413).

En faisant plaider que PERSONNE1.) aurait été informée de la nécessité de vendre au préalable l'appartement à ADRESSE5.) et que la durée de validité du compromis de vente aurait été prolongée par la signature du document intitulé « Indemnité compensatoire » le 14 mai 2022, il y a lieu d'admettre qu'PERSONNE2.) entend se prévaloir d'une prorogation du délai fixée pour la réalisation de la condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire et de la date pour la passation de l'acte notarié de vente.

Dans ce cadre, il y a lieu de constater que le prix de vente de l'appartement sis à ADRESSE5.) est supérieur au prix d'acquisition de la maison sise à ADRESSE3.), de sorte qu'a priori, l'obtention d'un prêt pour PERSONNE2.) n'aurait pas été nécessaire pour l'acquisition de la maison sise à ADRESSE3.). Toutefois, il faut relever qu'PERSONNE2.) n'était pas seul propriétaire dudit appartement, mais qu'il était en copropriété indivise avec ses trois enfants, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que le produit de la vente devait être réparti entre les quatre copropriétaires.

Force est de constater qu'PERSONNE2.) n'indique pas avoir, de par cette vente, disposé des fonds nécessaires pour s'acquitter de l'intégralité du prix de 680.000 euros. Il ne nie d'ailleurs pas avoir eu besoin d'un prêt pour l'acquisition de la maison sise à ADRESSE3.), puisqu'il confirme que le compromis de vente litigieux avait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire.

Le Tribunal relève dans ce cadre qu'PERSONNE2.) ne verse aucune pièce à l'appui de son allégation selon laquelle l'appartement à ADRESSE5.) aurait déjà été sous compromis lors de la signature du compromis litigieux avec

PERSONNE1.) et que cette dernière en aurait été informée. En outre, s'il avait voulu ériger la vente préalable de l'appartement à ADRESSE5.) en tant que condition de l'acquisition de la maison à ADRESSE3.), il lui aurait appartenu d'en faire mention dans le compromis litigieux, ce qui n'est toutefois pas le cas en l'espèce.

Le courrier de l'étude du notaire du 26 juillet 2022 n'établit également pas que PERSONNE1.) ait eu préalablement connaissance de la nécessité pour PERSONNE2.) de vendre son bien immobilier à ADRESSE5.) pour financer l'acquisition de la maison à ADRESSE3.) appartenant à PERSONNE1.).

Il faut partant retenir qu'PERSONNE2.) n'établit pas avoir informé PERSONNE1.) de la nécessité pour lui de vendre au préalable l'appartement à ADRESSE5.) afin de pouvoir financer l'acquisition de la maison à ADRESSE3.).

Il y a désormais lieu d'analyser s'il y a eu en l'espèce prorogation ou non du délai prévu pour l'obtention d'un prêt par la signature du document intitulé « Indemnité compensatoire » le 14 mai 2022.

Il y a lieu de rappeler que par ce document, PERSONNE1.) s'est engagée à verser à PERSONNE2.) une indemnité mensuelle de 800 euros jusqu'au 1er novembre 2022, sans qu'une date de départ de cette indemnité n'ait été expressément stipulée, et une indemnité journalière de 150 euros au cas où elle n'aurait pas quitté les lieux après le 1er novembre 2022.

Force est de constater que ni une prorogation expresse, ni une prorogation implicite du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive en obtention d'un prêt, respectivement de la date de la passation de l'acte notarié de vente, ne ressortent de cette pièce. Il y a d'ailleurs lieu de constater que le compromis du 19 mars 2022 avait déjà fixé l'entrée en jouissance de la maison sise à ADRESSE3.) au 1er novembre 2022.

En outre, il y a lieu de relever le compromis de vente litigieux stipulait que « *Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.* »

Il en résulte qu'une prorogation du délai imparti pour l'obtention d'un prêt n'est admissible qu'en cas de présentation d'un certificat bancaire.

Or, PERSONNE2.) n'établit, ni même n'allègue avoir présenté un tel certificat, ni avant la date-butoir du 15 mai 2022, ni par après.

Il y a partant lieu de retenir qu'une prorogation du délai pour la présentation d'une lettre d'acceptation ou de refus du prêt par l'établissement bancaire n'est pas établie en l'espèce.

Quant à l'accomplissement de la condition suspensive prévue au compromis litigieux, il y a lieu de constater qu'PERSONNE2.) n'établit, ni même n'allègue avoir effectué les moindres démarches auprès d'un établissement bancaire endéans le délai lui imparti. Il ne verse ainsi aucune preuve de dépôt de demande d'octroi de prêt auprès d'un établissement bancaire, ni avant le 15 mai 2022, date butoir prévue au contrat, ni par après. Le Tribunal a d'ailleurs déjà retenu qu'il n'a pas versé de certificat bancaire selon lequel sa demande serait en cours de traitement.

Même à admettre que le délai ait été prorogé, il reste qu'il n'est pas établi qu'PERSONNE2.) ait effectué les diligences nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt avant la date fixée pour la passation de l'acte notarié de vente au 26 juillet 2022.

Conformément à l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie, de sorte qu'PERSONNE2.) aurait dû se présenter en date du 26 juillet 2022 à l'étude du notaire Maître Martine SCHAEFFER en vue de la formalisation de la vente de la maison sise à ADRESSE3.).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de déclarer résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE2.) le compromis de vente du 19 mars 2022. PERSONNE1.) peut ainsi, en principe, prétendre au montant prévu par la clause pénale.

Dans la mesure où la résolution du compromis est prononcée aux torts exclusifs d'PERSONNE2.), sa demande reconventionnelle en allocation du montant prévu à la clause pénale est d'emblée à rejeter pour être non fondée.

Quant à la demande d'PERSONNE2.) en réduction de la clause pénale

PERSONNE2.) sollicite subsidiairement la réduction de la clause pénale alors qu'elle serait manifestement excessive par rapport au préjudice inexistant de PERSONNE1.).

L'article 1152, alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale n'a pas besoin d'être motivé, tandis que la réduction de la clause doit être motivée par le juge.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur des critères objectifs. Il compare le montant de la peine stipulée avec l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice que la clause pénale pourra être réduite. Le juge examine la situation respective des parties. Il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Le juge apprécie enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (*cf*. Cour 14 novembre 2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

Il revient à la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale de faire valoir devant le juge saisi des motifs établissant le caractère excessif de la clause.

En l'espèce, le taux de 10% du prix global de vente du bien immobilier projeté à la vente à titre de clause pénale constitue un taux usuel en la matière.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande d'PERSONNE2.) en réduction de la clause pénale n'est pas fondée.

La demande de PERSONNE1.), quant à elle, est à déclarer fondée à hauteur du montant tel que sollicité de 68.000 euros en vertu de la clause pénale, librement convenue entre parties, qui fait dès lors la loi entre parties.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 68.000 euros, correspondant à 10% du prix de vente, avec les intérêts au taux légal à compter du 4 octobre 2022, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

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 (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

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

PERSONNE2.), partie ayant succombé en ses moyens, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) tendant au rejet de la pièce n° 2 de Maître Elisabeth ALEX,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en résolution judiciaire du compromis de vente du 19 mars 2022,

partant, déclare le compromis de vente du 19 mars 2022 résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE2.),

dit non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) en résolution du compromis de vente du 19 mars 2022 aux torts de PERSONNE1.),

rejetant la demande d'PERSONNE2.) en réduction du *quantum* de la clause pénale,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation du montant prévu à hauteur de 10% du prix de vente,

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 68.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 4 octobre 2022, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.