

**Jugement civil no 225/08 ( XIe chambre )**

---

**Audience publique du mardi 9 décembre 2008**

Numéro 114796

Composition :

Monique HENTGEN, vice-président  
Marie-Anne MEYERS, juge,  
Carole BESCH, juge,  
André WEBER, greffier.

---

**ENTRE**

la société **SOC.1.)** S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

**demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 23 avril 2008,

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**A.)**, conseil économique, demeurant à L-(...),

**défendeur** aux fins du prédit exploit Roland FUNK,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

## LE TRIBUNAL

Où la société **SOC.1.)** s.a., par l'organe de son mandataire Maître Véronique Achenne, en remplacement de Maître Jean-Paul Rippinger, avocat constitué, demeurant à Luxembourg,

Où **A.)**, par l'organe de son mandataire Maître Marie-Christine Gautier, en remplacement de Maître Arsène Kronshagen, avocat constitué, demeurant à Luxembourg,

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 15 octobre 2008.

Par exploit de l'huissier de justice Roland Funk du 23 avril 2008, enrôlé le 14 mai 2008, la société anonyme **SOC.1.)** s.a. a fait donner assignation à **A.)** à comparaître devant le tribunal de ce siège, aux fins de voir dire qu'il y a vente parfaite entre parties, attribuer la propriété de l'appartement sis à (...), dans la Résidence (...), pour le prix convenu de 770.000.-€ et dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente entre parties ; subsidiairement voir enjoindre à la partie assignée de se présenter sous peine d'astreinte auprès du notaire Paul Bettingen sinon auprès d'un notaire à déterminer par le tribunal, et de signer l'acte authentique de vente. Elle conclut en outre à se voir allouer à titre de frais divers ainsi que pour dommages matériel et moral confondus la somme de 30.000.-€. Finalement, elle demande une indemnité de procédure de 3.000.-€ ainsi qu'à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande est intervenue dans les formes et délai de la loi, elle est partant recevable.

### En fait

Le 12 mars 2008 les parties ont signé un compromis de vente aux termes duquel **A.)** vendait à la société **SOC.1.)** s.a. le prédit appartement au prix de 770.000.-€. Ce compromis a été enregistré le 20 mars 2008. L'acte notarié de vente devait être signé au plus tard le 10 avril 2008 par devant le notaire Bettingen. En date du 10 avril 2008, lorsque les parties se sont présentées à l'étude du notaire, **A.)** a déclaré refuser de signer l'acte de vente dûment préparé pour des raisons personnelles. A la demande de la société **SOC.1.)** s.a. le notaire Bettingen a alors dressé un procès-verbal de refus de signer. Par courrier du 11 avril 2008, le mandataire de **A.)** a confirmé la résiliation du compromis de vente et offert de verser à la société **SOC.1.)** s.a. l'indemnité conventionnellement fixée à 10% du prix de vente.

### En droit

Le compromis de vente du 12 mars 2008 contient la clause suivante : « En cas de résiliation de la présente par l'une des parties, une peine conventionnelle de 3 % du prix de vente réalisé plus TVA comme commission aux intermédiaires et 10 % à la partie lésée est à verser. ».

**A.)** affirme que cette clause ne peut que s'analyser en une clause de dédit et en déduit qu'il a le droit de résilier le compromis de vente moyennant le paiement de 10% du prix de vente. Ainsi, la rétractation de son consentement lors de la passation de l'acte en date du 10 avril 2008 aurait été valable et l'exercice de la faculté de dédit aurait entraîné la résolution

rétroactive de la vente de sorte que la société **SOC.1.)** s.a. ne pourrait plus en demander l'exécution forcée. **A.)** offre de payer à titre satisfaisant l'indemnité prévue de 77.000.-€.

La société **SOC.1.)** s.a. soutient qu'il s'agit d'une clause pénale qui interviendrait seulement après une résiliation judiciaire qui ne serait demandée par aucune des parties.

La faculté de dédit consiste pour les parties à un contrat de s'accorder mutuellement ou à l'un seul d'entre eux, un droit de repentir, c'est-à-dire le droit de résoudre unilatéralement le contrat. L'exercice de ce droit oblige au paiement du dédit prévu au contrat, qui constitue alors le prix du droit de repentir.

En l'occurrence, la clause en question n'est cependant pas à considérer comme clause de dédit, mais comme clause pénale. La clause pénale est en réalité la sanction d'une inexécution illicite. En revanche le dédit n'est pas une sanction, mais un droit conféré par le contrat au bénéficiaire de la faculté : le droit de repentir (cf La notion de clause pénale, par Denis Mazaud, L.G.D.J., Bibliothèque de Droit Privé, tome 223, n° 640). En l'occurrence, la clause litigieuse est celle qui figure dans quasiment tous les compromis de vente et qui signifie qu'en cas de résiliation par l'une des parties, les dommages et intérêts que l'autre partie peut réclamer à titre de peine civile sont fixés conventionnellement. Une telle résiliation est nécessairement irrégulière, alors que les conventions ne peuvent être résiliées unilatéralement. Si les parties avaient voulu introduire une clause de dédit dans le compromis, elles l'auraient le cas échéant formulé comme suit : « Chaque partie a le droit de mettre fin au présent compromis moyennant paiement de 10% du prix de vente à son cocontractant ». (cf. Lux. 2 mai 2008, n° 108780 du rôle)

La clause pénale convenue entre parties ne permet pas au débiteur de choisir entre l'exécution du contrat et le paiement du montant de la compensation du dommage que le créancier peut souffrir de l'inexécution de l'obligation principale du débiteur, stipulé par les parties. Conformément à l'article 1226 du code civil, le créancier, au lieu de demander la peine stipulée contre le débiteur qui est en demeure, peut poursuivre l'exécution de l'obligation principale. (Cour 29 janvier 2003, n° 26 150 du rôle)

La société **SOC.1.)** s.a. ne demande pas la résolution du contrat avec dommages et intérêts mais sa demande tend à forcer le défendeur à l'exécution du compromis de vente du 12 mars 2008.

Il résulte de ce qui précède que l'offre de la partie défenderesse de payer 10% du prix de vente pour lui permettre de mettre fin au contrat n'est pas recevable.

En vertu de l'article 1583 du code civil, une vente est parfaite entre parties, et la propriété est acquise 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 compromis vaut vente, lorsque comme en l'espèce, il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du code civil), de sorte que juridiquement, la vente est formée au moment du compromis. Par la seule conclusion, le contrat de vente transfère du vendeur à l'acheteur la propriété de la chose vendue.

Il en résulte que le droit de propriété, du moins entre parties, sur l'immeuble litigieux est passé de **A.)** à la société **SOC.1.)** s.a. en date du 12 mars 2008.

La demande de la société **SOC.1.)** s.a. tendant à se voir attribuer la propriété de l'immeuble est partant fondée.

En ce qui concerne la demande en paiement de la somme de 30.000.-€ à titre de frais divers ainsi que pour dommages matériel et moral confondus, la société **SOC.1.)** s.a. ne fournit aucune précision ni justification relative à d'éventuels frais exposés ou dommages subis, de sorte que sa demande n'est pas fondée.

#### Mesures accessoires

Eu égard à la nature et au résultat du litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 750.- € la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse.

**A.)** sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.-€.

Eu égard à l'issue du litige, cette demande n'est pas fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement alors que les conditions de l'article 244 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le président de chambre entendu en son rapport oral,

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 15 octobre 2008,

reçoit la demande en la forme,

la dit partiellement fondée,

partant,

dit qu'il y a vente parfaite entre parties et que le droit de propriété, du moins entre parties sur les éléments immobiliers dont la désignation suit, pour un prix de 770.000.-€, est passé de **A.)** à la société **SOC.1.)** s.a. en date du 12 mars 2008 :

dans un immeuble en copropriété sis à (...), dénommé « Résidence (...) », inscrit au cadastre comme suit :

Ville de (...), section EC de (...),

Numéro (...), lieu-dit « (...) », place (occupée) immeuble en copropriété, contenant 20 ares 96 centiares,  
à savoir :

a) en propriété privative et exclusive :

- Lot numéro 003, avec la désignation cadastrale suivante : (...), soit le garage G.05 sis au deuxième sous-sol, faisant 2,183/1.000es

-Lot numéro 039, avec la désignation cadastrale suivante : (...), soit l'emplacement P.06 sis au premier sous-sol, faisant 2,025/1.000es

-Lot numéro 051, avec la désignation cadastrale suivante : (...), soit la cave C.05 sise au premier sous-sol, faisant 0,809/1.000es

-Lot numéro 064, avec la désignation cadastrale suivante : (...), soit l'appartement 1.02 sis au premier étage, faisant 34,994/1.000es

b) en copropriété et indivision forcée:

correspondant à ces éléments privatifs une quotité dans les choses communes de 40,011/1.000es indivis, y compris le sol ou terrain,

dit que le présent jugement tient lieu d'acte authentique de vente,

dit que le présent jugement sera transcrit au bureau de la conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905 ;

dit non fondée la demande en paiement de la somme de 30.000.-€,

condamne **A.)** à payer à la société **SOC.1.)** s.a. une indemnité de procédure de 750.-€ sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondée la demande de **A.)** basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance.