

Jugement civil no 2020TALCH11/00119 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, trois juillet deux mille vingt.

Numéro TAL-2019-01408 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE :

DEM

partie demanderesse aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 30 janvier 2019,

comparant par la société à responsabilité limitée E2M s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2342 Luxembourg, 52, rue Raymond Poincaré, représentée par Maître Max Mailliet, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

DEF

partie défenderesse aux fins du prédit acte d'assignation KOVELTER,

comparant par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 15 mai 2020.

Vu le règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020).

Vu l'avis de fixation du 18 mai 2020 par lequel les mandataires des parties ont été informés de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 12 juin 2020 par Madame le juge Catherine TISSIER, déléguée à ces fins.

Vu les conclusions de Maître Max MAILLIET.

Vu les conclusions de Maître Frank WIES.

Par exploit d'huissier du 30 janvier 2019, DEM a fait donner assignation à DEF à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre dire qu'il a violé ses engagements tirés du compromis de vente signé entre parties, partant le voir condamner à payer au requérant le montant de 52.000.- euros à augmenter des intérêts légaux à compter du courrier de mise en demeure du 19 février 2018, sinon à la date de la présente demande en justice, sinon à partir de toute autre date à déterminer par le Tribunal, jusqu'à solde, voir condamner la partie assignée au paiement d'un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens et voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

1. Faits constants

En date du 12 août 2015, DEM et DEF ont conclu un compromis de vente portant sur l'acquisition par DEF d'un appartement situé à XXX.

Le prix de vente convenu aux termes du compromis de vente était fixé à 520.000.- euros.

Il prévoyait une condition suspensive aux termes de laquelle « **Clauses suspensives** *Sous réserve de financement auprès d'un établissement de crédit établi au Grand-Duché de Luxembourg aux conditions normales du marché. Il est expressément convenu que l'Acquéreur s'engage à présenter à l'agence M² la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard pour le 15 septembre 2015. »*

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'établissement de crédit attestant que sa demande de prêt est en cours de traitement.

En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'Acquéreur. »

Le compromis de vente prévoyait en outre qu'« *En cas de rupture du compromis de vente par l'une ou l'autre partie, celle-ci doit verser une peine conventionnelle de 10% à la partie lésée. Il va de même qu'une commission de 3% plus TVA 17% due à l'agence immobilière sera à payer par la partie ayant demandé la rupture du compromis de vente ».*

En date du 7 septembre 2015, la BQUE a émis un certificat aux termes duquel elle indique avoir le regret de ne pas réserver une suite favorable à la demande de financement de DEF d'un montant de 475.000.- euros en vue de l'acquisition de l'appartement litigieux.

Par courrier recommandé du mandataire de DEM du 19 février 2018, DEF s'est vu notifier le fait que la condition suspensive découlant du compromis de vente du 12 août 2015 aurait été réalisée et s'est vu mettre en demeure de procéder au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 10% du prix de vente, à savoir un montant de 52.000.- euros.

Par courrier du 21 mars 2018, le mandataire de DEF a informé le mandataire adverse que le compromis de vente aurait été conclu pour une durée déterminée de 2 mois et aurait ainsi été caduc le 15 octobre 2015. Dans ce même courrier, il a également contesté que DEF aurait disposé des ressources financières suffisantes à l'acquisition du bien immobilier litigieux, ce qui serait démontré par le certificat de la BQUE du 7 septembre 2015.

2. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **DEM** soutient que DEF se serait vu octroyer en date du 7 septembre 2015 un refus de complaisance de la BQUE à sa demande de financement à hauteur de 475.000.- euros.

Il aurait soumis une demande de financement volontairement élevée pour que la banque refuse de lui accorder le crédit demandé.

DEM expose ainsi que DEF aurait par la suite acquis un autre bien au prix de 495.000.- euros, financé à hauteur de 400.000.- euros par la SOC1 et à hauteur de 95.000.- euros par un apport personnel.

Ceci démontrerait que DEF n'aurait pas eu besoin de solliciter un financement de 475.000.- euros auprès de la BQUE puisqu'il aurait disposé d'un apport personnel de 95.000.- euros.

Or, par rapport à sa demande de financement auprès de la BQUE il n'aurait effectué qu'un apport personnel de 45.000.- euros.

DEF n'aurait en outre introduit qu'une seule demande de financement.

Il résulterait de ce qui précède que DEF aurait volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive.

L'agent immobilier en charge de la vente confirmerait dans son attestation testimoniale versée aux débats que selon les dires de DEF, le financement ne devait pourtant poser aucun problème, alors que le frère de ce dernier allait le soutenir financièrement.

La rupture du compromis serait ainsi intervenue par le fait de DEF qui n'aurait plus souhaité acquérir l'appartement litigieux. La clause pénale s'appliquerait du fait de la défaillance fautive de ce dernier, même indépendamment de la réalisation de la condition suspensive.

Si l'acquisition du bien devait avoir été conditionnée par une aide financière du frère de DEF, cette condition aurait dû figurer dans le compromis de vente. Le frère de DEF aurait pour le moins dû effectuer une visite de l'appartement litigieux avant la signature du compromis. DEF n'aurait partant pas fait toutes les diligences pour que la condition suspensive se réalise, de sorte qu'elle serait réputée accomplie. Il y aurait partant lieu à application de la clause pénale.

DEF conteste formellement avoir sollicité un quelconque certificat de complaisance. Il aurait eu, aux termes du compromis de vente, l'obligation de communiquer la lettre d'acceptation ou de refus bancaire au plus tard le 15 septembre 2015. Il aurait sollicité un prêt bancaire en temps utile et aurait immédiatement transmis la lettre de refus de la BQUE à l'agent immobilier XY en date du 7 septembre 2015.

La condition suspensive prévue dans le compromis de vente ne se serait ainsi pas réalisée et les parties auraient à nouveau été libres de tous engagements.

Le compromis de vente n'aurait en outre été conclu que pour une durée de 2 mois et aurait partant été caduc le 12 octobre 2015.

DEF fait valoir qu'il n'aurait pas disposé de fonds propres et que tout accord de financement par un établissement de crédit aurait été illusoire sans la contribution financière de son frère, AB.

Or, ce dernier aurait refusé de contribuer au financement de l'appartement litigieux du fait de son exigüité. Il aurait été convenu entre les deux frères que le jour du décès de DEF, l'appartement litigieux reviendrait aux enfants de son frère, AB et que c'est la raison pour laquelle ce dernier aurait accepté de financer en partie le bien en question.

DEF expose que le bien qu'il aurait finalement acquis en décembre 2015 aurait été une maison unifamiliale plus spacieuse que l'appartement litigieux, de sorte que son frère, AB aurait accepté de le soutenir financièrement, ce qui lui aurait permis d'obtenir un financement bancaire d'un montant de 400.000.- euros. Le prix d'acquisition du bien en décembre 2015 aurait été de 495.000.- euros et aurait donc été différent du prix du bien litigieux qui se serait élevé à 520.000.- euros. Il y aurait également une différence dans les montants des financements nécessaires entre les deux biens. L'acquisition de l'appartement litigieux aurait nécessité un financement de 475.000.- euros, soit un montant supplémentaire de 75.000.- euros par rapport au financement nécessaire pour l'autre bien acquis en décembre 2015.

DEF fait encore valoir qu'il n'aurait eu aucune obligation de solliciter le financement auprès de plusieurs établissements bancaires. Eu égard au désaccord de son frère pour l'aider financièrement dans l'acquisition de l'appartement litigieux, il aurait de toute façon essuyé un refus de financement par tout autre établissement de crédit.

DEF n'aurait ainsi pas pu surmonter les obstacles liés à la réalisation de la condition suspensive contenue dans le compromis de vente.

DEF aurait démontré, au vu des explications qui précèdent, avoir entrepris toutes les diligences normales en vue de l'obtention du prêt. Il aurait informé l'agent immobilier qu'il aurait compté sur le soutien financier de son frère et aurait ensuite immédiatement informé ce dernier du refus de son frère de le soutenir en vue de l'acquisition immobilière litigieuse. Il se serait partant comporté loyalement et aurait été de parfaitement bonne foi vis-à-vis de son cocontractant.

Tel n'aurait pas été le cas de DEM qui aurait, dans un premier temps, reconnu l'effet libératoire de sa lettre de refus de la BQUE sans exiger d'autres certificats bancaires, puis, qui, deux ans et demi plus tard, aurait, pour la première fois, réclamé le paiement de la clause pénale à DEF.

DEF soulève par ailleurs l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier XY produite par DEM. Il fait ainsi valoir que DEM ne pourrait, aux termes de l'article 1341 du Code civil, pas contredire, par le biais de l'attestation testimoniale de XY, le contenu du certificat de la BQUE du 7 septembre 2015, qui serait constitutif d'un acte sous seing privé. En voulant rapporter la preuve que le certificat de la BQUE serait de pure complaisance, DEM tenterait, au moyen de cette attestation, de prouver que le certificat n'aurait pas d'effet libératoire pour DEF et tenterait ainsi de prouver contre et outre ledit certificat. Or, le certificat de la BQUE serait à qualifier de quasi-contrat comportant des faits juridiques et l'article 1341 du Code civil s'appliquerait précisément aux faits juridiques qui auraient pour résultat immédiat et nécessaire soit de créer ou de transférer, soit de confirmer ou de reconnaître, soit de modifier ou d'éteindre des obligations ou des droits.

Dans ce contexte, ni les conclusions prises par le mandataire de DEF, ni l'inscription hypothécaire, ni l'extrait cadastral produit aux débats par DEM ne sauraient valoir comme commencement de preuve par écrit, alors que ces documents n'émaneraient pas de celui contre lequel demande est formée, ou de celui qui le représente et ne rendraient pas vraisemblable le fait allégué.

En effet, ces documents n'émaneraient pas de DEF et ne prouveraient pas le caractère de complaisance du certificat émis par la BQUE.

La preuve par le biais de l'attestation testimoniale produite serait encore irrecevable en application des principes de l'égalité des armes et du respect du droit à un procès équitable, tels que garantis par l'article 47 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. En effet, XY serait administrateur unique de la SOC2 et aurait un intérêt personnel à l'issue du litige. Le compromis prévoirait le paiement d'une commission de 3% à l'agence immobilière en cas de rupture du compromis de vente par la partie qui aura demandé la rupture. Il

conviendrait, dans ce contexte, de se référer à la jurisprudence de la Cour européenne des Droits de l'Homme aux termes de laquelle le témoignage d'une personne serait à rejeter, dès lors qu'il serait constaté qu'elle a des liens si étroits avec une des parties au procès qu'elle s'identifie à elle.

Quant au contenu de l'attestation testimoniale de XY, DEF fait valoir que celle-ci ne permettrait pas d'établir qu'il aurait « *manigancé l'obtention d'un refus bancaire de pur complaisance* » et d'affirmer ainsi que la BQUE ferait des faux en écritures sur simple demande de particuliers.

DEM réclamerait le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente sur base du seul fait que DEF aurait, plusieurs mois plus tard, acquis un autre bien immobilier après production d'un refus bancaire. Les conditions de l'article 1178 du Code civil ne seraient ainsi pas remplies.

DEF fait encore valoir que la clause pénale qui, aux termes du compromis de vente ne s'applique qu'en cas de rupture dudit compromis, ne s'appliquerait pas en l'espèce. En effet, le compromis n'aurait pas été rompu, mais n'aurait jamais pris effet, dès lors qu'il n'aurait pas pu obtenir le financement bancaire faisant l'objet de la condition suspensive.

DEM ne demanderait par ailleurs pas l'exécution du compromis de vente. Il n'aurait pas non plus mis en demeure DEF de l'exécuter, ce qui serait, aux termes de l'article 1139 du Code civil, un préalable à toute demande en exécution forcée ou en dommages et intérêts pour inexécution.

La clause pénale ne serait pas applicable et DEM ne justifierait pas d'un dommage dans son chef.

DEF expose finalement qu'il serait en droit de réclamer un montant de 5.000.- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil du fait de la légèreté blâmable avec laquelle DEM aurait introduit son action en justice en se prévalant du seul fait qu'il aurait découvert, quatre ans après la conclusion du compromis de vente, que DEF aurait acquis un autre bien immobilier en décembre 2015.

DEF conteste encore l'indemnité de procédure sollicitée par DEM sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sollicite, lui-même, également une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur la même base.

Il y aurait finalement encore lieu de déclarer non fondée la demande de DEM tendant à voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement.

Quant à la recevabilité de l'attestation testimoniale de XY qu'il verse en cause, **DEM** fait répliquer que le certificat de la BQUE du 7 septembre 2015 ne rentrerait pas dans la catégorie des actes faisant l'objet de l'article 1341 du Code civil. Par ailleurs, l'attestation testimoniale en question ne comporterait pas de « *manifestation de volonté destinée à produire des effets de droit* ». Elle ne renfermerait pas non plus de faits juridiques qui sont ceux qui créeraient, transfèreraient, confirmeraient ou reconnaîtraient, modifieraient ou éteindraient des obligations ou des droits. En outre, elle ne tendrait pas à remettre en cause le montant contenu dans le certificat, ni le refus lui-même, mais elle viserait à établir qu'il s'agirait d'un certificat de complaisance, sinon obtenu sur base de déclarations inexactes et que DEF n'aurait pas sérieusement cherché à obtenir un financement. L'attestation testimoniale produite serait dès lors parfaitement recevable.

DEM fait encore valoir que les conclusions prises par le mandataire de DEF, dans lesquelles ce dernier reconnaît ne plus vouloir acquérir l'appartement litigieux, serait constitutives d'un commencement de preuve par écrit et que le témoignage de XY ne serait pas contraire aux principes de l'égalité des armes et du respect du droit au procès équitable, alors que XY ne serait pas partie au présent procès et que le principe ne s'appliquerait que pour autant qu'une partie voudrait être entendue comme témoin dans sa propre cause.

DEM conteste encore les demandes tendant à le voir condamner au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Sur ce, **DEF** fait encore répliquer que la lettre de refus de la BQUE ne constituerait absolument pas une lettre de complaisance. Il aurait dû solliciter un financement à concurrence du montant de 475.000.- euros auprès de la BQUE car il n'aurait disposé que d'un faible apport personnel. La différence aurait dû être financée par son frère qui aurait cependant refusé son soutien financier en vue de l'acquisition du bien litigieux. Il n'aurait eu aucune obligation de produire des lettres de refus de plusieurs établissements bancaires et aurait fait tout son possible pour obtenir ledit financement.

3. Appréciation du Tribunal

DEM demande la condamnation de DEF au paiement d'un montant en principal de 52.000.- euros.

Il fonde sa demande sur une clause du compromis de vente conclu entre parties en date du 12 août 2015 qui est libellée comme suit : « *En cas de rupture du compromis de vente par l'une ou l'autre partie, celle-ci doit verser une peine conventionnelle de 10% à la partie lésée. Il va de même qu'une commission de 3% plus TVA 17% due à l'agence immobilière sera à payer par la partie ayant demandé la rupture du compromis de vente* ».

Il justifie sa demande par le fait que DEF aurait rompu ledit compromis de vente.

DEF conteste toute rupture du compromis de vente et fait valoir que la condition suspensive y stipulée ne se serait jamais réalisée, car il n'aurait pas obtenu le financement nécessaire à l'acquisition immobilière litigieuse. Le compromis de vente serait partant caduc et les parties seraient libres de tout engagement.

DEM conteste que DEF aurait accompli toutes les diligences pour que la condition suspensive se réalise.

Il soutient, plus particulièrement que DEF n'aurait transmis qu'une seule lettre de refus bancaire de la BQUE datant du 7 septembre 2015. Bien que transmise dans le délai imparti aux termes du compromis de vente, cette lettre n'aurait été que de complaisance et la demande de financement aurait été effectuée pour un montant délibérément supérieur aux capacités financières personnelles de DEF, de manière à ce que la BQUE ne puisse que refuser de lui accorder ledit financement.

Il convient tout d'abord de relever que la question qui est débattue en l'espèce concerne la réalisation ou non de la condition suspensive telle que stipulée dans le compromis de vente. Le délai pour la réaliser était fixé au 15 septembre 2015 au plus tard. La problématique en cause est dès lors antérieure à l'expiration du délai de validité de deux mois du compromis tel que fixé dans celui-ci. La question de la validité de deux mois du compromis de vente à compter de sa signature ne se pose dès lors en l'espèce nullement.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Suivant 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.

Il est constant en cause que la validité du compromis de vente a été soumise à une condition suspensive libellée comme suit : **Clauses suspensives** *Sous réserve de financement auprès d'un établissement de crédit établi au Grand-Duché de Luxembourg aux conditions normales du marché. Il est expressément convenu que l'Acquéreur s'engage à présenter à la SOC2 la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard pour le 15 septembre 2015. »*

Ainsi, si l'événement prévu comme condition suspensive ne se produit pas, il y a défaillance de la condition. Cette défaillance empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

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.* ».

En application de cette disposition, c'est la défaillance fautive du débiteur de la condition, qui en aura ainsi empêché l'accomplissement, qui aura pour conséquence que la condition sera réputée accomplie. Ainsi, à l'inverse, le débiteur ne peut se voir imputer la défaillance d'une condition, si elle résulte d'obstacles extérieurs impossibles à lever.

Concernant le cas où la condition porte sur la décision d'un tiers (par exemple obtention d'un 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. Le débiteur qui s'engage sous une condition suspensive a, en effet, l'obligation de coopérer loyalement à ce que la condition suspensive puisse se réaliser. Le débiteur de l'obligation doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires.

En présence d'une condition suspensive, 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. Renversant alors les choses, le législateur et le juge réputent acquise l'issue défavorable au tricheur. Si en principe le créancier doit prouver la faute du débiteur, la jurisprudence tend toutefois actuellement à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cour d'appel, 28.6.2000, Pas. 31, p. 395).

La jurisprudence actuelle induit ainsi des dispositions de l'article 1178 du Code civil un principe général de coopération loyale à la dissipation de l'incertitude. A l'obligation négative de ne pas faire obstacle à la réalisation de l'événement, la jurisprudence substitue de véritables obligations positives de diligence lorsque la condition porte sur la décision d'un tiers, comme dans le cas de l'octroi d'un crédit par une banque.

Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir. Il lui incombe d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cour d'appel, 28 juin 2000, Pas. 31, p. 395 ; et dans le même sens Cass., 14 juillet 2009, Pas. 34, p. 413).

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 et qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques décrites dans la promesse de vente. 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. 1er 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 d'appel, 7 novembre 1995, n° 15307 du rôle).

Il résulte de ce qui précède que la condition d'obtention du prêt est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil, dès lors que l'acquéreur n'a pas obtenu le prêt conditionnant son achat en raison de démarches insuffisantes.

La condition n'est souvent réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante qui n'a pas démontré avoir fait toutes les diligences.

Il convient partant de vérifier si et dans quelle mesure Ingo DEF a entrepris toutes les diligences normales en vue de l'obtention du financement faisant l'objet de la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente du 12 août 2015.

Il est constant en cause que DEF a transmis à l'agent immobilier XY une lettre de refus de la BQUE datant du 7 septembre 2015 endéans le délai qui lui était imparti pour présenter ladite lettre aux termes du compromis de vente, à savoir le 15 septembre 2015 au plus tard.

Il s'agit du seul et unique élément produit aux débats aux fins de permettre au Tribunal d'apprécier les démarches entreprises par DEF en vue d'obtenir le financement du bien litigieux.

Ainsi, aux fins d'établir ses démarches et d'en conclure que la condition suspensive n'aurait pas été réalisée et que le compromis de vente serait partant caduc, DEF se fonde, en tout et pour tout, sur la seule lettre de refus de la BQUE du 7 septembre 2015 qui est libellée comme suit : « *Par la présente, nous avons le regret de vous informer que notre Comité des Crédits n'a pas réservé une suite favorable à votre demande de financement de 475.000.- euros (quatre cent soixante-quinze mille euros) pour l'acquisition d'un appartement sis à XXX.* ».

DEF n'explique pas pourquoi le montant du financement figurant dans la lettre de refus de la BQUE s'élèverait au montant de 475.000.- euros et non au montant correspondant au prix de vente fixé au compromis de 520.000.- euros.

Le Tribunal note, dans ce contexte, que DEF a d'abord soutenu, dans ses premières conclusions, qu'il ne disposerait pas du tout de fonds propres. Puis, dans ses dernières conclusions du 5 février 2020, il a exposé qu'il n'aurait disposé que d'un « *maigre apport personnel* » et qu'eu égard au refus de soutien financier de son frère AB en vue de l'acquisition du bien litigieux, « *la banque risquait de ne pas lui accorder de prêt à hauteur de 475.000.- euros* ».

Il convient de relever que les explications ainsi fournies par DEF concernant ses capacités financières sont évasives, voire partiellement contradictoires. En outre, il ne verse aucune pièce et n'apporte aucun détail chiffré concernant sa demande de financement auprès de la BQUE

Le Tribunal déduit de ses quelques explications fournies dans ses conclusions que la différence entre le montant du financement de 475.000.- euros et le prix de vente du bien litigieux correspond à son apport personnel d'un montant de 45.000.- euros.

Il résulte encore des premières conclusions de DEF que « *tous les établissements de crédit de la place exigeant soit un apport personnel à hauteur de 10 à 20% de la somme à emprunter, sinon des garanties telles que des cautions (...)* ».

Or, DEF ne verse aucune pièce de nature à établir qu'il aurait entrepris des démarches auprès d'autres établissements de crédit de la place et que ceux-ci auraient exigé un apport personnel de 10 à 20%, sinon d'autres garanties.

Dans la mesure où DEF disposait d'un apport personnel de 45.000.- euros, correspondant à 9,47% du montant à emprunter de 475.000.- euros, il ne semble

pas avoir été tant éloigné des exigences des établissements de crédit qu'il prétend avoir contactés.

Le Tribunal considère partant qu'il eût appartenu à DEF de produire aux débats tous les éléments de son dossier de financement soumis à la BQUE aux fins de permettre au Tribunal d'apprécier la réalité des diligences qu'il prétend avoir accomplies en vue d'obtenir le financement demandé auprès de cet établissement de crédit.

Il lui eût également appartenu de verser des pièces relatives à ses démarches auprès des autres établissements de crédit qu'il prétend avoir contactés et qui lui auraient fait part de leurs conditions financières restrictives.

Le Tribunal note, dans ce contexte, que DEF ne soutient pas qu'il ne disposerait pas ou plus des pièces relatives à sa prise de contact avec les différents établissements financiers auxquels il se réfère dans ses conclusions.

A l'appui de ses allégations, DEF verse aux débats une attestation testimoniale de son frère, AB. Celle-ci est libellée comme suit : « *Im Jahre 2015 hatte ich meinem Bruder DEF eine unverbindliche Hilfe bei dem Erwerb einer Immobilie angeboten. Hintergrund war, dass die zu erwerbende Immobilie in der Zukunft meinen Kindern zugunste kommen würde, da mein Bruder keine Erben hat. Als mein Bruder mal um eine finanzielle Unterstützung für den Erwerb einer Wohnung in XXX bat, habe ich jedoch nach näherer Betrachtung eine finanzielle Unterstützung verweigert, da dieses Objekt nicht meinen Investitionswünschen entsprach. Im Dezember 2015, habe ich meinen Bruder beim Kauf eines Hauses in XXX unterstützt.* ».

Si cette attestation testimoniale est de nature à établir que DEF comptait sur un soutien financier de son frère en vue de l'acquisition d'un bien immobilier, elle n'est pour autant pas de nature à établir les diligences que DEF a ou, du moins, était censé faire en vue d'obtenir un financement.

En d'autres termes, le Tribunal ne saurait se fonder sur la seule production aux débats de l'attestation testimoniale du frère de DEF, AB, pour en déduire que toutes les diligences auraient été faites en vue d'obtenir le financement et qu'il se serait avéré, suite à ces démarches, que sans l'aide financière de AB, ledit financement d'un montant de 475.000.- euros, moyennant un apport personnel de DEF de 45.000.- euros, aurait été refusé par tous les établissements de crédit de la place que DEF prétend avoir contactés.

Il convient d'ailleurs également de noter que le compromis de vente ne comporte aucune référence à l'intervention du frère de DEF en vue de l'acquisition du bien immobilier. Or, dans la mesure où DEF soutient que ce serait suite au refus de son

frère de le soutenir financièrement qu'il n'aurait pas pu procéder à l'acquisition litigieuse, ce soutien financier aurait dû figurer dans le compromis de vente sous forme de condition suspensive afin que DEF puisse valablement se prévaloir dudit refus.

DEF ne démontre partant pas avoir entrepris toutes les démarches nécessaires à l'obtention du financement faisant l'objet de la condition suspensive.

Eu égard à ce qui précède, le contenu de l'attestation testimoniale de XY produite par DEM s'avère sans pertinence pour l'issue du litige, de sorte qu'il n'y pas lieu d'en examiner sa recevabilité. Il est d'ailleurs rappelé que la charge de la preuve de la réalité des diligences accomplies pèse sur l'acquéreur au profit duquel la condition suspensive est libellée, et qu'il n'incombe pas au vendeur d'en rapporter la preuve négative.

Il convient également de préciser, dans ce contexte, qu'il est peu pertinent d'examiner la question de savoir si la lettre de refus de la BQUE du 7 septembre 2015 est de nature à constituer une lettre de complaisance, dès lors que le Tribunal juge que cette lettre, à elle seule, ne permet en tout état de cause pas à DEF de justifier avoir entrepris toutes les démarches requises au vœu de l'article 1178 du Code civil pour que la condition suspensive se réalise.

La preuve de toutes les démarches raisonnables, nécessaires à la réalisation de la condition suspensive n'ayant pas été rapportée par DEF, la condition suspensive est, aux termes de l'article 1178 du Code civil, réputée être accomplie.

L'inexécution fautive du compromis de vente est ainsi acquise dans le chef de DEF et il convient de prononcer la résolution du compromis de vente à ses torts exclusifs.

Aux termes du compromis de vente du 12 août 2015, « *En cas de rupture du compromis de vente par l'une ou l'autre partie, celle-ci doit verser une peine conventionnelle de 10% à la partie lésée. Il va de même qu'une commission de 3% plus TVA 17% due à l'agence immobilière sera à payer par la partie ayant demandé la rupture du compromis de vente* ».

DEM réclame, aux termes de cette disposition, la condamnation de DEF au paiement du montant de 52.000.- euros.

Eu égard à ce qui a été exposé précédemment et au libellé de la disposition précitée, la clause pénale s'applique en l'espèce.

Il y a partant lieu de déclarer la demande en condamnation de DEM au paiement de la clause pénale fondée à concurrence du montant de 52.000.- euros, et partant de condamner DEF à payer à DEM le montant de 52.000.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 19 février 2018, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

DEF sollicite la condamnation de DEM au paiement d'un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil.

Au vu de l'issue de l'instance, DEF est à débouter de sa demande formulée à ce titre.

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 (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 DEM l'entièreté des frais qu'il a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner DEF à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

DEF est, quant à lui, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, 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 (*cf.* CSJ, 8 octobre 1974, P. 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.

DEF sera partant condamné à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Max MAILLIET 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,

dit recevable la demande de DEM en la forme,

déclare le compromis de vente du 12 août 2015 résolu aux torts exclusifs de DEF,

déclare fondée la demande de DEM à l'égard de DEF en paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 12 août 2015 à concurrence du montant de 52.000.- euros,

partant condamne DEF à payer à DEM le montant de 52.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 19 février 2018, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

déclare fondée, à concurrence du montant de 1.000.- euros, la demande de DEM basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, condamne DEF à payer à DEM le montant de 1.000.- euros de ce chef,

déclare la demande de DEF en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée et en déboute,

condamne DEF à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Max MAILLIET qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.