

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2022TALCH11/00107 ( Xle chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, quinze juillet deux mille vingt-deux.**

Numéro TAL-2021-04685 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Stéphane SANTER, juge,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Arnold LAHR, greffier.

---

**ENTRE :**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 3 mai 2021,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la société civile SOCIETE2.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit d'assignation KURDYBAN,

comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 28 janvier 2022.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale telle que modifiée par la loi du 30 juillet 2021.

Vu l'avis de fixation du 2 février 2022 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 4 mars 2022 par Monsieur le juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

Vu les conclusions de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître François DELVAUX, avocat constitué.

## **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier du 3 mai 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (désignée ci-après « la société SOCIETE1. ») a régulièrement fait donner assignation à la société civile SOCIETE2.) SCI (désignée ci-après « la société SOCIETE2. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours :

- voir constater la validité du compromis de vente signé entre parties en date du 30 janvier 2020,
- principalement, dire la vente parfaite,
- partant, ordonner l'exécution forcée de la convention conclue entre les parties litigantes et la transmission de la propriété à la requérante de la parcelle, objet de la vente, à savoir la parcelle cadastrée NUMERO3.), section G de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE3.) », devenue entre-temps les parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.) de la même section, moyennant paiement du prix de 3.800.000 euros,
- condamner la société SOCIETE2.) à comparaître en l'étude de Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à ADRESSE3.), dans le délai de quinzaine à partir du jour où le jugement à intervenir sera rendu, aux fins de passer acte notarié de vente,
- dire que faute par la société SOCIETE2.) de se faire dans le délai imparti, le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente de la parcelle prédésignée,
- ordonner tous devoirs de droit requis en la matière,
- subsidiairement, constater que l'échec de la passation de l'acte authentique n'est dû qu'au refus injustifié de la société SOCIETE2.),
- partant, condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 380.000 euros, correspondant à 10% du prix de vente, au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à partir du 16 juillet 2020, date prévue par la sommation pour passer acte, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à compter de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de sa demande, la **société SOCIETE1.)** fait exposer qu'elle a signé en date du 30 janvier 2020 avec la société SOCIETE2.), partie venderesse, un compromis de vente portant sur une parcelle cadastrée numéro NUMERO3.), devenue depuis les parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.), section G de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE3.) » d'une contenance de 73 ares et 79 centiares moyennant le prix de 3.800.000 euros.

La société SOCIETE2.) aurait toutefois refusé de passer acte.

Ainsi, suite à une sommation de passer acte du 11 décembre 2020, un procès-verbal de non-comparution aurait été dressé par le notaire HAMES en date du 17 décembre 2020.

En droit, la société SOCIETE1.) fait valoir que les conditions suspensives auraient toutes été levées, de sorte que la vente serait ferme et définitive. La société SOCIETE2.) refuserait toutefois l'exécution du compromis.

Sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, la société SOCIETE1.) poursuit principalement l'exécution forcée du compromis. A titre subsidiaire, elle sollicite l'allocation du montant de 380.000 euros en application de la clause pénale figurant au compromis litigieux.

En cours d'instance, suite à la vente des parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.), devenues la parcelle numéro NUMERO6.), par la société SOCIETE2.) à un tiers selon un acte notarié du 2 juin 2021, la société SOCIETE1.) a renoncé à sa demande en exécution forcée du compromis litigieux, tout en maintenant expressément sa demande subsidiaire en allocation du montant de 380.000 euros au titre de la clause pénale.

La **société SOCIETE2.)** confirme la signature du compromis en date du 30 janvier 2020. Elle fait valoir que le compromis litigieux aurait contenu trois conditions suspensives et que l'acte notarié de vente aurait dû être signé pour le 1<sup>er</sup> juin 2020 au plus tard.

Elle indique que malgré les tentatives de contact de sa part entre la date de la signature et le 1<sup>er</sup> juin 2020, la société SOCIETE1.) n'aurait pas daigné l'informer des suites réservées à la demande en obtention d'un prêt. Elle aurait dès lors admis que la première condition suspensive ne s'était pas réalisée au 1<sup>er</sup> juin 2020. Les travaux d'infrastructure n'auraient également pas encore été finalisés à cette date en raison d'intempéries et des restrictions liées à la pandémie du covid-19.

A la date limite du 1<sup>er</sup> juin 2020, l'acte notarié n'aurait ainsi pas été signé et la société SOCIETE1.) n'aurait pris aucune initiative pour que cette signature puisse se faire dans un délai raisonnable.

Elle aurait ainsi résilié le compromis de vente par courrier recommandé du 2 juin 2020.

En droit, la société SOCIETE2.) renvoie aux dispositions de l'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil. Les parties au compromis litigieux auraient convenu que l'acte notarié devrait être signé dès que toutes les clauses suspensives ont été remplies, mais au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Une telle stipulation serait d'ailleurs conforme à l'article 1176 du Code civil.

Le compromis aurait encore stipulé que si l'une des conditions suspensives n'était pas remplie, la vente serait nulle et non avenue. Or, la société SOCIETE1.) ne l'aurait pas informé quant à l'obtention du financement et les travaux d'infrastructure n'auraient été finalisés qu'au courant du mois de juillet 2020.

Elle aurait dès lors valablement résilié le compromis par courrier du 2 juin 2020.

La **société SOCIETE1.)** y oppose qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE2.) de l'informer de l'état d'avancement des travaux d'infrastructure qui auraient dû être achevés au 1<sup>er</sup> juin 2020 selon le compromis litigieux. Elle fait valoir que la société SOCIETE2.) aurait bien pu faire traîner les travaux à sa charge pour se délier de tout engagement. Cette obligation ne serait d'ailleurs pas une condition suspensive, mais une simple composante de la vente. La société SOCIETE2.) n'aurait toutefois pas exécuté son obligation de bonne foi, ceci en violation de l'article 1134 du Code civil.

A supposer qu'il s'agisse d'une condition suspensive, il s'agirait d'une condition purement potestative, alors qu'elle dépendrait de la seule volonté de la société SOCIETE2.). En application des articles 1171 et 1174 du Code civil, une condition purement potestative serait à déclarer nulle.

Quant à la condition suspensive relative au prêt, la société SOCIETE1.) fait valoir que celle-ci serait remplie, alors qu'elle aurait décidé d'autofinancer le projet. Il lui serait permis de renoncer unilatéralement à la condition suspensive relative au prêt.

Le compromis du 30 janvier 2020 serait ainsi parfaitement valable.

La **société SOCIETE2.)** réplique qu'elle aurait chargé une société des travaux d'infrastructure dès le 3 octobre 2019, soit quatre mois avant la signature du compromis litigieux. Une durée de 80 jours ouvrables aurait été stipulée pour l'intégralité des travaux. Ils auraient commencé le 11 novembre 2019, de sorte que les travaux auraient dû être finalisés aux alentours de mi-mars 2020. Le délai prévu au 1<sup>er</sup> juin 2020 aurait été tout à fait raisonnable. Aucune mauvaise foi ne saurait dès lors lui être reprochée. Les travaux auraient finalement été réceptionnés le 17 juin 2020 et toutes les réserves auraient été levées pour le 2 juillet 2020. Elle n'aurait eu aucune influence sur l'avancement desdits travaux et elle n'aurait pas empêché cette condition de se réaliser en temps utile.

Elle donne encore à considérer que les parcelles objets du compromis litigieux auraient été grevées d'une hypothèque, qui n'aurait été levée qu'en date du 25 juin 2020. La signature de l'acte notarié n'aurait dès lors pu être avoir lieu avant cette date. Ce ne serait dès lors pas une prétendue condition potestative qui aurait empêché la signature de l'acte notarié de vente avant l'expiration du délai contractuel.

Quant à la première condition suspensive, la société SOCIETE2.) fait valoir que les conclusions de la société SOCIETE1.) ne seraient pas pertinentes, dès lors que celle-ci resterait en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait été en mesure au 1<sup>er</sup> juin 2020 de financer l'acquisition des parcelles en cause. Il y aurait partant lieu de considérer que cette condition n'était pas remplie au 1<sup>er</sup> juin 2020.

La société SOCIETE2.) conclut ainsi :

- que la résiliation est valablement intervenue le 2 juin 2020, alors que la condition suspensive n° 3 ne serait pas purement potestative et qu'elle aurait pris toutes les initiatives qui lui incombent,
- que subsidiairement, la nullité de la condition suspensive n° 3 en vertu de l'article 1174 du Code civil entraînerait la nullité du compromis de vente dans son intégralité,
- que plus subsidiairement, si la clause relative aux travaux d'infrastructure ne serait pas une véritable condition suspensive, la validation de la résiliation du 2 juin 2020 ne serait pas pour autant affectée,
- que plus subsidiairement encore, passé la date du 1<sup>er</sup> juin 2020, le compromis de vente aurait été à considérer comme nul et non avenu conformément aux stipulations du compromis.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Faits constants**

Les faits constants suivants résultent des pièces versées aux débats et des explications des parties et peuvent se résumer comme suit :

- Par compromis de vente du 30 janvier 2020, la société SOCIETE2.) s'est engagée à vendre à la société SOCIETE1.) un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section G de ADRESSE3.), place, lieu-dit « ADRESSE3.) » sous le numéro cadastral NUMERO3.) d'une contenance de 73 ares et 79 centiares moyennant le prix de vente de 3.800.000 euros payable lors de la passation de l'acte.

Ledit compromis stipule encore ce qui suit :

*« L'acte notarié sera signé dans l'étude de Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à ADRESSE3.), dès que toutes les clauses suspensives seront remplies avec un délai jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2020.*

[...]

*Clauses suspensives :*

*Le présent compromis de vente est soumis aux conditions suspensives suivantes :*

- *De l'obtention d'un prêt de la partie acquéreuse auprès d'un établissement de crédit luxembourgeoise pour règlement du prêt prix de vente.*
- *La partie venderesse s'engage à fournir toutes les autorisations liées à la procédure de PAP pour la parcelle sus-indiquée. Elle s'engage à remettre toutes les prédites autorisations en version originale à l'acquéreur au plus tard lors de la passation de l'acte.*
- *La partie venderesse s'engage à respecter la partie écrite du PAP respectivement la convention signée avec la Commune en date du 19 novembre 2018 approuvé pour l'installation de tous les travaux d'infrastructure et de supporter les frais y relatifs.*

*Au cas où une des conditions sus-indiquées ne serait pas remplie, la présente vente est à considérer comme nulle et non avenue et les parties contractantes seront libres de tout engagement.*

*Clause pénale :*

*Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.*

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

[...] » (pièce n° 1 de Maître HELMINGER, pièce n° 1 de Maître DELVAUX).

- Par courrier recommandé de son mandataire du 2 juin 2020 adressé à la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) a déclaré résilier le compromis

litigieux au motif que la date limite pour la passation de l'acte notarié serait dépassée (pièce n° 2 de Maître DELVAUX).

- Par courrier du 12 juin 2020, la société SOCIETE1.) a fait valoir par l'intermédiaire de son mandataire que la résiliation serait fautive en indiquant que la passation de l'acte notarié n'aurait pas encore eu lieu qu'en raison de l'inachèvement par la société SOCIETE2.) des travaux d'infrastructure pour le 1<sup>er</sup> juin 2020. Elle informe la société SOCIETE2.) qu'elle serait toujours disposée à procéder à la signature de l'acte notarié (pièce n° 2 de Maître HELMINGER).
- Par exploit d'huissier du 11 décembre 2020, la société SOCIETE1.) fait signifier à la société SOCIETE2.) une sommation de passer acte en date du 17 décembre 2020 à 8.00 heures en l'étude de Maître HAMES (pièce n° 3 de Maître HELMINGER).
- Par courrier de son mandataire du 15 décembre 2020 adressé au mandataire de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle a valablement résilié le compromis de vente litigieux alors que celui-ci aurait clairement stipulé que l'acte notarié aurait dû être signé le 1<sup>er</sup> juin 2020 au plus tard (pièce n° 5 de Maître DELVAUX).
- En date du 17 décembre 2020, le notaire Maître HAMES dresse un procès-verbal de non-comparution (pièce n° 4 de Maître HELMINGER).
- Par acte notarié de Maître KOLBACH du 2 juin 2021, les parcelles faisant l'objet du compromis litigieux sont vendues par la société SOCIETE2.) à un tiers (pièce n° 14 de Maître DELVAUX).

**Quant à la demande de la société SOCIETE1.) en allocation du montant de 380.000 euros au titre de la clause pénale**

Il y a lieu de rappeler que suite à la vente des parcelles en cours d'instance, la société SOCIETE1.) a maintenu sa demande en allocation du montant de 380.000 euros correspondant au montant de 10% du prix de vente conformément à la clause pénale insérée au compromis du 30 janvier 2020.

Il y a également lieu de rappeler que la société SOCIETE2.), partie venderesse, a procédé à la « résiliation » le 2 juin 2020, le jour suivant la date du 1<sup>er</sup> juin 2020 prévue au compromis de vente litigieux.

La société SOCIETE1.) fait toutefois valoir que toutes les conditions suspensives auraient été levées et que le compromis litigieux aurait partant été valable. La société SOCIETE2.) aurait ainsi résolu fautivement ledit compromis.

Il résulte des pièces versées aux débats et des explications des parties que la vente était soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'obtention d'un prêt par la société SOCIETE1.), partie acquéreuse,
- la fourniture d'autorisation par la société SOCIETE2.), partie venderesse,
- la réalisation de travaux d'infrastructure par la société SOCIETE2.) à ses frais.

Il ressort des termes du compromis que ces conditions sont cumulatives et qu'elles devaient être accomplies jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2020, date-butoir prévue audit compromis pour la signature de l'acte notarié de vente.

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.

L'article 1176 du Code civil dispose 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. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas. »*

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu le sort réservé à la condition suspensive relative aux travaux d'infrastructure.

## Quant à la condition suspensive relative aux travaux d'infrastructure

Les parties au litige ont débattu sur la question de savoir si cette clause constituait une véritable condition suspensive au lieu d'une simple modalité de la vente et si, le cas échéant, elle constituerait une condition purement potestative.

Le Tribunal relève dans ce cadre que l'article 1175 du Code civil dispose que toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût.

En l'espèce, force est de constater que cette condition figure expressément au paragraphe du compromis relatif aux conditions suspensives. Force est également de constater que les parties s'accordent pour dire que les travaux d'infrastructure auraient dû être réalisés au 1<sup>er</sup> juin 2020, soit à la date-butoir prévue pour l'accomplissement de toutes les conditions suspensives et pour la signature de l'acte notarié de vente.

Il y a partant lieu de retenir que les parties ont érigé la réalisation des travaux d'infrastructure en tant que condition suspensive de la vente.

Quant à la nature de cette condition, il y a lieu de retenir que contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE1.), il ne s'agit pas d'une condition purement potestative qui serait, en tant que telle, nulle.

En effet, une condition purement potestative est celle qui fait dépendre la naissance ou l'exécution de l'obligation de la seule volonté d'un seul des contractants.

Or, en l'espèce, les travaux ne sont pas réalisés par la société SOCIETE2.) elle-même, mais que conformément à un contrat d'entreprise du 3 octobre 2019, elle a chargé ensemble avec la société SOCIETE3.) SCI, la société SOCIETE4.) S.à r.l. de réaliser les travaux d'infrastructure. Ce contrat stipule que les travaux sont à débiter le 4 novembre 2019 et que le délai d'achèvement pour l'intégralité des travaux est de 80 jours ouvrables consécutifs (pièce n° 7 de Maître DELVAUX).

Ledit contrat indique encore que la société SOCIETE3.) SCI est le maître d'ouvrage principal avec une part de 65,25 % et que la société SOCIETE2.) n'est que maître d'ouvrage à hauteur de 34,75 %. Il y a donc lieu d'admettre que la société SOCIETE2.) n'avait pas davantage d'influence sur l'avancement des travaux.

Il y a partant lieu de retenir la condition relative à la réalisation des travaux d'infrastructure constitue une condition mixte, en ce qu'elle dépend non seulement du débiteur de l'obligation, mais également de la volonté d'un tiers, à savoir l'entreprise chargée matériellement de la réalisation desdits travaux. Cette condition est partant valable.

Il est toutefois constant en cause que les travaux d'infrastructure n'étaient pas achevés au 1<sup>er</sup> juin 2020. En effet, un procès-verbal de réception n'a été dressé qu'en date du 17 juin 2020 et les réserves n'ont été levées qu'en date du 2 juillet 2020 (pièce n° 8 de Maître DELVAUX).

Le Tribunal relève toutefois que lorsqu'une condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'une des parties, seule celle-ci peut se prévaloir des conséquences juridiques de la défaillance de cette condition (*cf.* Cour de cassation française, 3e chambre civile, 27 Octobre 2016 – n° 15-23.727 ; Lexis360).

En l'espèce, la condition relative à la réalisation de travaux d'infrastructure n'est stipulée qu'en faveur de la partie acquéreuse, la société SOCIETE1.). Il y a donc lieu de retenir qu'elle peut seule se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive litigieuse. Or, en l'espèce, tel n'est pas le cas, dès lors qu'elle poursuivait l'exécution forcée du compromis litigieux, respectivement la condamnation de la partie venderesse au paiement du montant prévu à la clause pénale.

La société SOCIETE2.) ne peut dès lors se prévaloir de la défaillance de la troisième condition suspensive pour s'opposer à la signature de l'acte notarié de vente.

Quant à l'hypothèque

Le Tribunal retient que la société SOCIETE2.) ne saurait se prévaloir du fait que les parcelles objets du compromis étaient grevées d'une hypothèque qui n'a été levée qu'en date du 25 juin 2020 (pièce n° 9 de Maître DELVAUX). En effet, le Tribunal estime qu'il appartenait à la société SOCIETE2.), en sa qualité de venderesse, de s'assurer que les parcelles puissent être effectivement vendues à la partie acquéreuse à la date du 1<sup>er</sup> juin 2020, date qu'elle a, de ses propres dires, fait expressément inscrire au compromis litigieux. La société SOCIETE2.) ne saurait dès lors s'en prévaloir pour justifier la non-passation de l'acte notarié de vente au 1<sup>er</sup> juin 2020.

#### Quant à la condition suspensive relative au prêt

Le compromis de vente a été conclu sous la condition suspensive que la société SOCIETE1.) se voit accorder un prêt en vue de pouvoir s'acquitter du prix de vente.

Conformément à l'accord des parties, cette condition devait être réalisée pour le 1<sup>er</sup> juin 2020 au plus tard. Force est toutefois de constater que la société SOCIETE1.) n'établit, ni même n'allègue avoir sollicité l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire au 1<sup>er</sup> juin 2020. *A fortiori*, elle ne disposait pas d'un accord bancaire pour un prêt à cette date.

La société SOCIETE1.) fait actuellement valoir qu'elle renonce à cette condition suspensive alors qu'elle aurait décidé d'autofinancer l'achat.

Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties. (voir Cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cass. 3e civ., 30 avril 1997). Ce principe ne saurait trouver exception que si la condition suspensive a été stipulée dans le seul intérêt d'une des parties contractantes.

En l'espèce, la clause litigieuse, à savoir la suspension du contrat de vente jusqu'à l'obtention d'un prêt pour financer l'achat de la propriété sise à ADRESSE3.), n'est pas stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acheteur, mais dans l'intérêt des deux parties en cause. En effet, si l'acheteur a intérêt de suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention d'un prêt pour le financement du prix de vente afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il ne saurait honorer, faute de ressources

suffisantes, le vendeur a également un intérêt à voir suspendre les effets du contrat jusqu'à ce qu'il ait la certitude que l'acheteur dispose des moyens nécessaires pour payer le prix convenu. Par ailleurs le vendeur a intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Il s'ensuit que, d'une part, le vendeur peut se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive et que, d'autre part, l'acheteur ne peut pas renoncer unilatéralement à ladite condition.

Le Tribunal estime que l'acheteur ne peut renoncer unilatéralement à la condition que tout au plus avant l'échéance du terme.

En l'espèce, il n'est toutefois pas établi que la société SOCIETE1.) ait informé la société SOCIETE2.) de sa renonciation à la condition tenant au prêt préalablement à la date-butoir du 1<sup>er</sup> juin 2020.

En application de la clause prévue au contrat selon laquelle « *Au cas où une des conditions sus-indiquées ne serait pas remplie, la présente vente est à considérer comme nulle et non avenue et les parties contractantes seront libres de tout engagement* », il y a lieu de retenir que le compromis de vente litigieux est devenu caduc par l'arrivée du terme prévu au 1<sup>er</sup> juin 2020.

La société SOCIETE1.) ne saurait dès lors plus unilatéralement renoncer à la condition suspensive et les parties ne sauraient proroger la validité du compromis que moyennant un commun accord. Or, force est de constater que le lendemain de l'expiration du délai prévu au compromis, la société SOCIETE2.) a procédé à la résolution du compromis litigieux, de sorte qu'un accord en ce sens fait manifestement défaut.

Il y a partant lieu de retenir que le compromis de vente du 30 janvier 2020 est devenu définitivement caduc en date du 1<sup>er</sup> juin 2020.

La demande de la société SOCIETE1.) tendant à l'allocation du montant de 380.000 euros au titre de la clause pénale est partant à rejeter pour être non fondée.

## **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 la société SOCIETE2.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La société SOCIETE1.), partie ayant succombé en sa demande, 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 la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître François DELVAUX 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 de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en la forme,

constatant la vente, en cours d'instance, des parcelles objet du compromis litigieux,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa renonciation à sa demande en exécution forcée du compromis de vente du 30 janvier 2020 et du maintien à sa demande subsidiaire en allocation du montant stipulé au titre de la clause pénale,

déclare caduc le compromis de vente du 30 janvier 2020,

partant dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation du montant de 380.000 euros au titre de la clause pénale,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros la demande de la société civile SOCIETE2.) SCI en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société civile SOCIETE2.) SCI le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître François DELVAUX qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.