

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 2023TALCH11/00151 ( Xle chambre )

---

**Audience publique du vendredi, trois novembre deux mille vingt-trois.**

Numéro TAL-2022-06276 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 Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 10 août 2022,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**PERSONNE2.)**, agent d'assurances et gérant de sociétés, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit CALVO,

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2023.

Entendu Maître Isabelle HOMO, avocat en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 06 octobre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

## **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier du 10 août 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 constater la résolution du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs de l'assigné,
- en ordre subsidiaire, voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs de l'assigné,
- en tout état de cause, voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 78.000 euros au titre de la pénalité conventionnelle avec les intérêts légaux à partir du 8 août 2022, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de réparation du préjudice matériel par elle subit au titre des frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer que par compromis de vente du 5 mai 2022, elle a cédé à PERSONNE2.) un appartement et un garage dans un immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) », sis à ADRESSE3.), moyennant le prix de 780.000 euros. Elle précise que PERSONNE2.) aurait bien connu les lieux pour y avoir son lieu de travail et le siège de sa société.

Ledit compromis de vente contiendrait une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire endéans 15 jours ouvrables, une clause résolutoire de plein droit ainsi qu'une clause pénale à hauteur de 10% du prix de vente.

PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) n'aurait pas entrepris les diligences nécessaires en vue de voir réaliser la condition suspensive. En effet, PERSONNE2.) ne lui aurait pas présenté le moindre document bancaire dans le délai conventionnel de 15 jours ouvrables. Le compromis se trouverait ainsi résolu de plein droit aux torts exclusifs de PERSONNE2.) en application de la clause résolutoire contenue au compromis de vente.

Par courrier de son mandataire du 8 juillet 2022, PERSONNE1.) aurait mis en demeure PERSONNE2.) de payer la pénalité conventionnelle à hauteur de 78.000 euros.

En droit, PERSONNE1.) demande à voir constater, sinon à voir prononcer la résolution du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

La vente conclue entre parties serait parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil, alors qu'il y aurait eu accord sur la chose et sur le prix. Elle renvoie encore aux dispositions de l'article 1134 du Code civil.

En application du compromis de vente, PERSONNE2.) aurait dû introduire au moins une demande de prêt portant sur la somme de 780.000 euros et aurait dû présenter la réponse bancaire dans un délai de 15 jours ouvrables. Le délai conventionnel aurait expiré le jeudi 26 mai 2022 au plus tard. Or, PERSONNE2.) n'aurait présenté aucun document bancaire au 26 mai 2022. Il n'aurait en outre pas versé de certificat attestant que sa demande serait en cours de traitement auprès de la banque et il n'aurait à aucun moment sollicité la prolongation du délai prévu au compromis de vente. Ainsi, ce délai conventionnel, ayant force contraignante, n'aurait jamais été prolongé.

Faute par l'assigné d'avoir présenté le moindre document bancaire au 26 mai 2022 au plus tard, le compromis de vente se trouverait résolu automatiquement et de plein droit.

Il y aurait partant lieu de constater la résolution de plein droit du compromis litigieux aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

À titre subsidiaire, au cas où le compromis ne serait pas résolu de plein droit, PERSONNE1.) renvoie à l'article 1184 du Code civil et fait valoir qu'eu égard aux

inexécutions fautives commises par PERSONNE2.), il y aurait lieu de prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs de ce dernier.

PERSONNE1.) estime qu'il y aurait dès lors lieu de faire application de la clause pénale prévue au compromis de vente et de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 78.000 euros avec les intérêts légaux.

Elle sollicite encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

**PERSONNE2.)** indique que PERSONNE1.) habiterait l'immeuble en question et qu'ils se connaîtraient et se fréquenteraient depuis de nombreuses années. Les rencontres entre parties auraient été quasiment quotidiennes et elles auraient ainsi été en contact permanent au sujet de la concrétisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire.

Il y aurait lieu de tenir compte de cet élément, où *l'intuitu personae* aurait joué un rôle prédominant.

À l'appui de son moyen, PERSONNE2.) verse plusieurs attestations testimoniales afin d'établir qu'il aurait informé PERSONNE1.) tout au long du dossier de l'ensemble de ses démarches pour demander le crédit. À aucun moment, PERSONNE1.) n'aurait fait état de l'expiration d'un quelconque délai, respectivement l'aurait rendu attentif au fait qu'elle aurait estimé que les délais pour lui permettre de remplir ses obligations contractuelles seraient expirés.

Il fait valoir qu'il aurait entamé les démarches auprès de son établissement financier pour remplir la condition suspensive dès le jour de la signature du compromis de vente. Dans ce cadre, il y aurait lieu de tenir compte du délai extrêmement court pour remplir ses obligations.

Il verse également aux débats un courrier de la banque récapitulant l'évolution du dossier de financement.

Il maintient que PERSONNE1.) aurait été tenue, soit directement, soit par l'intermédiaire de sa fille, étroitement au courant des démarches entreprises par lui.

Ce ne serait que de nombreuses semaines après l'expiration du délai que PERSONNE1.) se serait manifestée auprès de lui pour invoquer une prétendue inexécution contractuelle et pour solliciter l'application de la clause pénale. Aucune mise en demeure d'exécuter son obligation ne lui aurait été communiquée au préalable.

PERSONNE2.) fait valoir qu'eu égard au fait que PERSONNE1.) aurait été régulièrement informée, les parties auraient expressément, sinon tout au moins tacitement reconduit le délai.

Le 20 juillet 2022, la SOCIETE1.) aurait finalement décidé de rejeter la demande de financement, ce dont PERSONNE1.) aurait été informée d'abord oralement, puis par écrit du 1<sup>er</sup> août 2022, « *soit endéans le délai contractuel de quinzaine* ».

En droit, PERSONNE2.) conteste toute faute dans son chef. Il aurait parfaitement rempli, en temps utile, son obligation contractuelle pour avoir entrepris les diligences nécessaires.

Il résulterait d'un courrier du 11 juillet 2022 et d'un courrier du 1<sup>er</sup> août 2022 que PERSONNE2.) aurait tenu dès le départ PERSONNE1.) informée de ses démarches auprès de la SOCIETE1.) et de l'état d'avancement de son dossier.

Il résulterait encore du courrier de la SOCIETE1.) du 8 juillet 2022 que le dossier d'instruction auprès de la banque aurait nécessité plusieurs étapes, de sorte que même avec la meilleure volonté du monde, il n'aurait pas pu respecter le délai de quinzaine. Pour autant qu'il y ait inexécution de sa part, elle ne lui serait pas imputable, de sorte que PERSONNE1.) ne pourrait en tirer aucun avantage.

À l'égard du reproche de ne pas avoir sollicité une éventuelle prolongation du délai contractuel qui n'aurait ainsi jamais été prolongé, PERSONNE2.) fait valoir que le compromis prévoirait que le délai pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourrait être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un

certificat de l'institut attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement. Il en découlerait que le délai n'aurait pas été impératif.

Outre le fait que le caractère contraignant et impératif de ce délai est formellement contesté, PERSONNE2.) fait valoir que ce délai n'aurait jamais commencé à courir, alors que les parties auraient été en pourparlers et en échange permanent, voire quotidien au sujet des démarches entreprises auprès de l'établissement financier. La prolongation du délai aurait été sinon formelle, du moins tacite et d'un commun accord.

Le délai de quinzaine aurait ainsi tout au plus débuté à partir du jour où il aurait pris position par rapport à la mise en demeure du mandataire adverse. Par courrier du 11 juillet 2022, il aurait formalisé les informations que PERSONNE1.) aurait de toute façon connues pour lui avoir été transmises oralement au préalable.

PERSONNE2.) fait valoir qu'il aurait ainsi respecté les termes du contrat, alors qu'une fois en possession de la décision de refus de la banque du 20 juillet 2022, il en aurait informé, par écrit cette fois-ci, le mandataire adverse, le tout dans le délai de quinzaine, soit le 1<sup>er</sup> août 2022.

Renvoyant au principe général selon lequel les conventions devraient s'exécuter de bonne foi, il fait valoir qu'eu égard aux informations orales continues données à PERSONNE1.), respectivement à sa fille, tant au niveau de la demande de crédit qu'au niveau de l'évolution du dossier de crédit auprès de la banque, il aurait pu légitimement croire qu'il aurait été dispensé de respecter la condition formelle de l'information écrite. Cette croyance serait d'autant plus légitime, alors que PERSONNE1.) ne lui aurait à aucun moment adressé de mise en demeure ou demandé de lui fournir une preuve de ses démarches, respectivement de l'état d'avancement.

Aucune faute contractuelle ou délictuelle ne pourrait lui être reprochée, sauf celle d'avoir erronément cru en la bonne foi de sa cocontractante. Il estime au contraire, qu'il aurait suffi aux exigences de diligence et de bonne foi requises dans le cadre d'une condition dont l'accomplissement dépendait partiellement de lui.

Les demandes de PERSONNE1.) tendant à voir constater la résolution de plein droit du compromis litigieux, sinon à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation seraient partant non fondées.

Subsidiairement, PERSONNE2.) conclut que PERSONNE1.) aurait à son tour violé le principe de l'exécution de bonne foi au vu de son comportement décrit ci-dessus, tout en omettant de mettre en demeure ou même d'informer l'acquéreur d'exécuter ses obligations.

La demande en paiement du montant prévu à la clause pénale serait partant également à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) conteste encore les demandes de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Il sollicite à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 5.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

**PERSONNE1.)** y réplique que PERSONNE2.) ne rapporterait pas la preuve qu'il y ait eu un contact régulier entre parties après la signature du compromis de vente litigieux. En ordre subsidiaire, elle fait valoir que s'il y avait eu un contact régulier entre parties, ce contact n'aurait pas eu pour effet d'écarter ou de modifier les termes de la convention conclue entre elles. Seul le compromis de vente du 5 mai 2022 ferait foi et il y aurait lieu de se tenir strictement aux clauses contractuelles y contenues.

Quant aux attestations testimoniales versées par PERSONNE2.), elle fait valoir qu'un témoin ne pourrait se prononcer sur des questions d'ordre juridique et partant se prononcer sur l'accomplissement ou l'inexécution des obligations contractuelles pesant sur une personne. Un témoin n'aurait également pas à se prononcer sur la question de savoir s'il y a eu ou non prorogation expresse ou tacite des délais contractuels. En outre, les faits relatés par les auteurs des attestations testimoniales seraient imprécis et sans intérêt.

En ordre subsidiaire, à supposer que les faits relatés soient pris en considération, il y aurait lieu d'en déduire que PERSONNE2.) a manqué à toutes ses obligations contractuelles, qu'une prorogation des délais conventionnels n'a pas été convenue et que PERSONNE2.) est seul à l'origine de la résolution du compromis de vente.

PERSONNE1.) fait encore valoir que contrairement à ce que prétend PERSONNE2.), le délai conventionnel de quinze jours ouvrables pour obtenir et présenter une réponse bancaire serait un délai impératif et obligatoire.

Quant aux fardes de pièces versées par PERSONNE2.), PERSONNE1.) indique qu'il résulterait de la première farde de pièces que PERSONNE2.) aurait demandé à la banque un prêt, non pas pour le financement du prix de vente, mais pour le financement des travaux de transformation et que PERSONNE2.) n'aurait pas obtenu et *a fortiori* présenté la réponse bancaire à la partie venderesse dans le délai conventionnel expirant le 26 mai 2022, la réponse bancaire n'étant datée que du 20 juillet 2022, sinon du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Il faudrait en conclure que PERSONNE2.) n'aurait pas entrepris les démarches nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire pour le financement du prix de vente, ni présenté la réponse bancaire endéans le délai prévu conventionnellement.

Quant à la deuxième farde de pièces versée par PERSONNE2.) et contenant les attestations testimoniales, PERSONNE1.) affirme qu'aucune de ces attestations testimoniales ne serait conforme aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. Elle conclut partant à l'irrecevabilité desdites attestations.

Elle prend davantage position par rapport au contenu de chaque attestation testimoniale.

Elle maintient qu'aucun témoin n'affirmerait que PERSONNE2.) ait obtenu une réponse bancaire et l'aurait présentée à la partie venderesse dans le délai conventionnel. Aucune des attestations testimoniales ne serait en outre susceptible d'établir la prorogation du délai conventionnel alléguée par PERSONNE2.).

Or, le délai de 15 jours ouvrables aurait été un délai de rigueur, expirant le jeudi 26 mai 2022. À cette date au plus tard, PERSONNE2.) aurait dû avoir obtenu et présenté une réponse bancaire, faute de quoi le contrat serait résolu de plein droit et la pénalité conventionnelle due à la partie venderesse.

Ce délai correspondrait d'ailleurs à un délai de 3 semaines complètes, ce qui serait un délai habituel et suffisant dans la pratique pour obtenir une réponse bancaire.

Or, la réponse de la banque serait datée du 20 juillet 2022, soit deux mois et demi après la signature du compromis de vente. Ce délai serait anormal et démontrerait que PERSONNE2.) n'a pas entrepris toutes les diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive.

Le délai aurait été d'ailleurs personnellement accepté et convenu.

PERSONNE1.) fait valoir que si PERSONNE2.) avait estimé le délai trop court après la conclusion du contrat, il lui aurait appartenu de présenter un certificat attestant que sa demande de crédit serait en cours de traitement et de solliciter une prorogation conformément à la clause prévue au compromis de vente.

PERSONNE2.) aurait en outre commis une faute en introduisant une demande de prêt, non pas seulement pour le financement du prix de vente, mais également pour le financement de travaux de transformation qu'il envisageait. Or, ceci n'aurait pas été convenu entre parties et aurait retardé le traitement de son dossier auprès de la banque.

PERSONNE1.) estime que si PERSONNE2.) s'en était tenu à ne formuler une demande de prêt que pour le financement du prix de vente, il aurait obtenu une réponse de la banque dans le délai conventionnel.

Elle cite un arrêt de la Cour d'appel du 27 janvier 2016, n° 42078 du rôle, qui a retenu ce qui suit :

*« Il est de principe que lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du code civil : « 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'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive positive, celle-ci est censée défaillie dès lors que ce délai s'est écoulé sans que l'événement prévu se produise. Ainsi 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. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne ipso facto défaillance de la condition. Il a été jugé que la prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que des faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cassation, 29 juin 2000, Pas. 31, p. 440). Il a encore été jugé qu'établir l'existence d'une prorogation de délai consiste à prouver directement contre le contrat négocié entre les parties. Une telle preuve doit donc être rapportée par écrit et ne saurait être établie par témoignage (Cour, 12 décembre 2007, Pas. 34, p. 81). »*

Or, PERSONNE2.) ne rapporterait pas la preuve par écrit d'une prorogation du terme, ni la preuve de faits qui seraient antérieurs au jeudi 26 mai 2022 et qui démontreraient l'existence d'une prorogation du terme.

Il y aurait partant lieu de rejeter le moyen de PERSONNE2.) tenant à une prolongation du délai conventionnel.

PERSONNE1.) s'oppose finalement à la demande de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure.

**PERSONNE2.)** maintient que les attestations testimoniales prouveraient bien que dès la signature du compromis de vente, les parties auraient été en contact permanent au sujet de la concrétisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire. Ce contact aurait été soit direct, soit par personne interposée, à savoir la fille de PERSONNE1.), sinon son fils.

Il fait valoir que les termes d'un contrat seraient une chose, leur application et l'interprétation faites par les parties en serait une autre, sans parler de l'application des principes juridiques gisant à la base de tout contrat, comme dans la présente espèce le principe de bonne foi.

Or, si la volonté de PERSONNE1.) aurait été de faire application littérale des stipulations du compromis de vente, il y aurait lieu de se poser la question pourquoi elle aurait attendu des mois avant de demander l'application de la clause résolutoire. PERSONNE2.) maintient qu'il y aurait eu prorogation tacite, sinon explicite du délai initial par le contact régulier entre parties, contact prouvé par les attestations testimoniales versées aux débats.

Le reproche d'imprécision de ces attestations ne serait pas fondé, alors que les témoins situeraient leurs constatations dans l'espace temporel relatif au dossier en cause.

Il conteste toute mauvaise foi de sa part, alors qu'il aurait fait toutes les démarches nécessaires dans le délai imparti, ce dont PERSONNE1.) aurait été tenue au courant.

PERSONNE2.) indique que les documents bancaires versés en cause prouveraient que la demande de prêt aurait porté sur un montant de 780.000 euros, soit le montant exact du prix d'acquisition et que ç'aurait été la banque qui aurait ajouté des conditions supplémentaires, ce dont on ne pourrait toutefois lui faire grief.

Il maintient qu'il y aurait eu prorogation tacite, sinon expresse du délai conventionnel. Aucune faute ou manquement contractuel ne pourrait dès lors lui être reproché.

Quant aux attestations testimoniales, PERSONNE2.) fait valoir qu'outre le fait que les manquements allégués par PERSONNE1.) sont contestés, ils ne porteraient en aucun cas préjudice à la partie adverse et ne seraient en tout état de cause pas une cause de nullité. Les attestations testimoniales versées en cause rempliraient les conditions suffisantes pour emporter la conviction du Tribunal.

Remplissant les conditions de fond pour être accueillies favorablement, les attestations testimoniales devraient être déclarées recevables et devraient être prises en considération dans l'appréciation du présent litige.

PERSONNE2.) prend à son tour plus amplement position sur le contenu de chaque attestation testimoniale.

Il demande à voir ordonner une comparution personnelle des parties pour permettre au Tribunal de se faire une idée des parties et des relations qu'ils auraient pu entretenir entre elles et qui auraient fait qu'il n'aurait à aucun moment pu se douter que l'absence d'écrit formel lui vaudrait une action en justice pour des manquements qu'il n'aurait pas commis.

Il fait valoir que le seul reproche qu'il puisse accepter serait celui de ne pas avoir respecté à la lettre le terme conventionnel. Or, rappelant les bonnes relations de voisinage qu'auraient entretenues les parties et la confiance mutuelle qui aurait existé, il fait valoir que dans ce genre de relations, l'exécution de bonne foi du contrat devrait l'emporter sur d'éventuelles considérations formelles.

En l'espèce, par son comportement, PERSONNE1.) aurait confirmé sa volonté de proroger le délai conventionnel et ce pour une durée indéterminée. Cette durée n'aurait été interrompue que par la mise en demeure du mandataire de PERSONNE1.), à la suite de laquelle PERSONNE2.) indique avoir fourni les documents nécessaires endéans le délai de quinzaine initialement prévu au compromis, délai qui n'aurait commencé à courir qu'à partir de ladite mise en demeure. Il aurait ainsi fourni les documents en sa possession et dont la partie venderesse aurait eu parfaitement connaissance, lui permettant de légitimement croire qu'il avait respecté ses obligations contractuelles.

Dans un dernier ordre de subsidiarité, il fait valoir que par le comportement de PERSONNE1.), pouvant laissant croire qu'il serait dispensé du respect formel quant aux écrits demandés, la partie venderesse aurait elle-même contribué à la réalisation du dommage, de sorte qu'il y aurait lieu d'instaurer un partage de responsabilité largement en faveur du défendeur.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Il est constant en cause que par compromis de vente du 5 mai 2022, PERSONNE1.) s'est engagée à vendre à PERSONNE2.) un appartement avec terrasse et garage dans une résidence sise à L-ADRESSE1.), moyennant le prix de 780.000 euros.

Ledit compromis contient les clauses suivantes :

« *Clauses suspensives :*

*L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour le règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question sans condition de vente de leur bien actuel. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que les vendeurs puissent invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur. Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter aux vendeurs la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prêt au plus tard 15 jours ouvrables après la date de signature du présent compromis. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé aux vendeurs. 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 leur demande de crédit est en cours de traitement.*

*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 d'un mois 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. »*

Il prévoit également que le « *compromis sera légalisé par-devant Maître Carlo WERSANDT, notaire à Bascharage avant le 01 juillet 2022* » (pièce n° 1 de Maître KRIEGER).

Par courrier du 8 juillet 2022, le mandataire de PERSONNE1.) a mis en demeure PERSONNE2.) de régler le montant de 78.000 euros (pièce n° 4 de Maître KRIEGER).

Selon courrier du 20 juillet 2022, la SOCIETE1.) a informé PERSONNE2.) officiellement de sa décision définitive de refus (pièce n° 2 de Maître SCHONCKERT).

### **Quant au fond**

En application de l'article 1589 du code civil, « *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproques des deux parties sur la chose et sur le prix.* »

Aux termes de l'article 1181 du code civil, « *L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un évènement futur et incertain, ou d'un évènement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'évènement.* [...] »

En application de l'article 1176 du code civil, si une obligation est contractée sous la condition qu'un évènement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé.

La dissipation de l'incertitude liée à la condition suspensive suite au non-accomplissement de cette dernière opère de façon automatique, irrévocable, sans correction possible du résultat obtenu et avec effet rétroactif (Jurisclasseur civil code, art. 1175 à 1180, fasc. unique, n°71 et s.).

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité (TAL, 16 janvier 2013, numéro 149651 du rôle).

Les parties peuvent cependant aussi renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette renonciation, qui suppose le commun accord des parties, peut être implicite, mais ne se présume pas du seul fait que les parties ont

laissé passer la date sans réagir (Jurisclasseur civil code, art. 1175 à 1180, fasc. unique, n°49).

En l'espèce, le compromis de vente du 5 mai 2022 a été signé sous la condition suspensive pour PERSONNE2.) d'obtenir endéans le délai de 15 jours ouvrables un prêt pour financer l'acquisition de l'appartement litigieux.

Il y a lieu de rappeler que conformément à l'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Or, il y a lieu de rappeler que le compromis de vente litigieux stipule que *« l'acquéreur s'engage à présenter aux vendeurs la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prêt au plus tard 15 jours ouvrables après la date de signature du présent compromis. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres [...] le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé aux vendeurs. »*

Contrairement à ce que fait valoir PERSONNE2.), la présentation d'une lettre implique nécessairement un écrit endéans le délai de 15 jours ouvrables.

Il y a de relever que ce délai a été convenu d'un accord entre parties, de sorte que l'argument de PERSONNE2.) selon lequel ce délai aurait été trop court, est à écarter (voir en ce sens : Cour d'appel, 28 janvier 2021, numéro CAL-2019-01063 du rôle).

Contrairement à ce que fait valoir PERSONNE2.), le délai de 15 jours ouvrables est à considérer comme impératif, dès lors que le compromis litigieux prévoit sa résolution au cas où *« l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite. »*

Il y a également lieu de relever que le compromis litigieux contient encore une clause relative à une éventuelle prorogation dudit délai, rédigée dans les termes suivants :

*« 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 leur demande de crédit est en cours de traitement. »*

Force est de constater que le compromis prévoit à nouveau la présentation d'un écrit à la partie venderesse.

Eu égard aux termes du compromis de vente litigieux, il y a lieu de retenir qu'il appartenait à PERSONNE2.) non seulement d'entreprendre les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt endéans le délai imparti conformément à l'article 1178 du Code civil, mais également de se conformer aux stipulations du contrat en application de l'article 1134 du Code civil.

Or, il est constant en cause que PERSONNE2.) n'a endéans le délai de 15 jours ouvrables ni présenté de lettre d'accord ou de refus de la banque, ni un certificat bancaire en vue d'une prorogation du délai telle que prévu au compromis de vente du 5 mai 2022.

La condition suspensive est ainsi en principe défaillie au 26 mai 2022.

Il y a dès lors lieu d'analyser si PERSONNE1.) a renoncé aux conséquences juridiques du dépassement du délai.

La renonciation est un acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner une prérogative lui appartenant.

Il est de jurisprudence constante que les renonciations ne se présument pas. S'il est admis qu'une renonciation peut être exprimée de manière tacite, il faut néanmoins que cette expression soit univoque.

Il est admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette renonciation qui peut être implicite ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir. Pour qu'une renonciation au délai de l'obtention du prêt soit valable et susceptible d'éviter la caducité, il faut qu'elle intervienne avant la date butoir prévue au contrat (Cour d'appel, 3 mars 2010, n° 34577 du rôle).

La prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que des faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cass. 29 juin 2000, P. 31, 440).

À l'appui de son moyen tenant à une prorogation du délai de 15 jours ouvrables, PERSONNE2.) verse une série d'attestations testimoniales.

PERSONNE1.) a soulevé l'irrecevabilité de ces attestations testimoniales, alors qu'aucune d'elles ne comporterait la déclaration prévue par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Celles de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne seraient d'ailleurs pas datées.

PERSONNE6.), PERSONNE5.) et PERSONNE4.) n'auraient en outre pas signé leur attestation respective.

Le Tribunal relève que l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

*« L'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.*

*Elle mentionne les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles.*

*Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.*

*L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.*

*L'attestation peut également être reçue en brevet par un notaire. »*

Force est de constater qu'hormis le fait que PERSONNE6.) a signé son attestation, contrairement à ce que fait valoir PERSONNE1.), les autres reproches formulés par cette dernière à l'égard des attestations testimoniales sont exacts.

Aucune des attestations testimoniales ne remplit dès lors le formalisme prévu à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Toutefois, le Tribunal relève que les dispositions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité, n'étant pas d'ordre public. L'irrégularité de forme ne justifie ni la nullité de l'attestation, ni a fortiori son irrecevabilité.

Il appartient au juge du fond de rechercher si le contenu de l'attestation, malgré les irrégularités de forme qui l'entachent, fournit des éléments de nature à l'éclairer eu égard aux faits litigieux.

Le juge peut ainsi fonder sa décision sur une attestation non conforme aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile présentant des garanties suffisantes pour emporter sa conviction et la retenir comme valant preuve du fait allégué. L'attestation qui est équipollente au témoignage oral, est ainsi soumise, quant à sa crédibilité, à l'appréciation souveraine du juge du fond qui peut soit ne pas en tenir compte, soit fonder sur elle sa décision. Il appartient en effet aussi aux juges du fond d'apprécier souverainement le crédit pouvant être accordé, tant en ce qui concerne l'indication de leur qualité, que l'exposé de leurs affirmations, aux personnes de qui émanent les attestations écrites produites aux débats (Cour d'appel, 2ème chambre, 13 juillet 2011, numéro 34637 du rôle).

Il y a partant de prendre en considération les attestations testimoniales versées aux débats par PERSONNE2.).

Quant à la pertinence des attestations testimoniales pour la solution du litige, celle-ci sera appréciée sur base du contenu de chaque attestation.

Ainsi, PERSONNE3.), cleric de notaire, a indiqué ce qui suit :

« [...]

*Mme PERSONNE1.) était présente à l'étude WERSANDT en date du 30/06/2022 afin de retirer d'un moment à l'autre le dossier (en attente) sans avertissement à M. PERSONNE2.) en avance.*

*J'ai informé M. PERSONNE2.) sur ces faits qui a tout de suite contacté Mme PERSONNE1.) vers 9.00 heures afin de lui expliquer que le dossier est passé à la Commune de ADRESSE4.) pour accord.*

*[...] ».*

Force est toutefois de constater que PERSONNE3.) n'expose nullement les circonstances de cette prise de contact, ni d'ailleurs avoir été en présence de PERSONNE2.) lorsque ce dernier aurait pris contact avec PERSONNE1.).

Cette attestation n'est dès lors pas pertinente, outre le fait qu'elle tente d'établir des faits qui se sont produits après l'expiration du délai contractuellement prévu.

PERSONNE4.), employée-réceptionniste de l'agence d'assurance de PERSONNE2.), a indiqué ce qui suit :

*« Par la présente, je soussignée PERSONNE4.), dans ma fonction de secrétaire-réceptionniste, confirme que du début jusqu'à la fin, Monsieur PERSONNE2.) avait l'intention intégrale d'acquérir l'appartement de Madame PERSONNE1.) afin d'y installer nos nouveaux bureaux.*

*-Je peux confirmer le rendez-vous de Monsieur PERSONNE2.) avec le menuisier « ALIAS2.) » et Monsieur PERSONNE7.) dans l'appartement de Madame PERSONNE1.) en date du 10/05 afin de discuter sur les plans de transformation, les idées et surtout sur le « timing » des prochaines étapes (SOCIETE1.) et Commune).*

*-Je peux confirmer concrètement que Madame PERSONNE1.) a été informée dans nos locaux, en présence de Monsieur PERSONNE6.) de la SOCIETE1.), sur l'ouverture du dossier en date du mercredi 11/05/22 (en matinée).*

*-Je peux confirmer que ma collaboratrice PERSONNE8.) a bien passé en mains propres les informations (historique SOCIETE1.) à Madame PERSONNE1.) en date du 08/07/22 et a entendu des insultes graves envers Monsieur PERSONNE2.) de la part de Madame PERSONNE1.). »*

PERSONNE7.), père de PERSONNE2.), confirme le rendez-vous du 10 mai 2022 dans l'appartement de PERSONNE1.). Il indique encore avoir rencontré PERSONNE1.) mi, voire fin juillet 2022 et de l'avoir informée que le dossier serait dans les mains de la SOCIETE2.) pour accord.

Il indique encore ce qui suit :

*« En récapitulatif, à chaque fois que j'étais présent ou en contact, la mère ainsi que la fille furent informées de l'avancement, respectivement de l'évolution du dossier depuis la signature du compromis en passant par la SOCIETE1.), par le « Schreiner », la Commune, jusqu'au refus. »*

PERSONNE5.), collaboratrice de l'agence d'assurance de PERSONNE2.), indique que PERSONNE1.) est cliente auprès de l'agence d'assurance de PERSONNE2.) et que ce dernier entretenait à l'époque de bonnes relations avec PERSONNE1.) (*« Ech kann confirméieren, dass esouwuel ech wei och den Här PERSONNE2.) déi leschten Joeren een wonnerbart Verhältnis zur Madamm haaten »*).

Elle indique encore ce qui suit :

*« [...]*

*Ech kann confirméieren dass d'Madam PERSONNE1.) zesummen mat hirem Meedchen vum Här PERSONNE2.) den 18/05/2022 un hiirer eegener Diir informéiert gin ass, dass den Dossier bei der Spuerkees op ass, dass den Schrainer amgaagen ass, een Devis auszeschaffen an dass den Notaire schon informéiert gin ass.*

*[...]*

*Ech kann confirmeieren, dass den Här PERSONNE6.) vun der SOCIETE1.) minimum 4-5X am Mai 2022 ugeruff huet, fir eis iwert den Stand vum Dossier z'informéieren an dass den Här PERSONNE2.) all Infos zu all Moment weiderginn huet un d'PERSONNE1.). »*

Dans son attestation testimoniale, PERSONNE6.), employé de la SOCIETE1.) en charge du dossier de financement, indique que le 12 mai 2022, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) sur l'ouverture du dossier.

L'attestation testimoniale de PERSONNE8.), agent d'assurance gestionnaire de l'agence d'assurance de PERSONNE2.), confirme les bonnes relations entre

parties et la remise le 8 juillet 2022 à PERSONNE1.) de l'historique des démarches auprès de la SOCIETE1.).

Il y a toutefois lieu de constater qu'il ne résulte nullement de ces attestations testimoniales que PERSONNE1.) a dispensé PERSONNE2.) des formalités prévues par le compromis de vente litigieux, à savoir de lui présenter la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prêt au plus tard 15 jours ouvrables après la date de signature du compromis, respectivement de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement afin de pouvoir solliciter une prorogation du délai convenu.

Il ne résulte également pas des attestations testimoniales versées en cause que PERSONNE1.) ait expressément, sinon implicitement marqué son accord à une prorogation du terme, nonobstant le non-respect des formalités prévues au compromis par PERSONNE2.).

En outre, le Tribunal relève que dans la mesure où la renonciation ne se présume pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir, PERSONNE2.) ne saurait dès lors se prévaloir du fait que PERSONNE1.) ne l'a pas mis en demeure de s'exécuter et qu'elle n'a sollicité le montant prévu par la clause pénale qu'en date du 8 juillet 2022.

Ainsi, il y a lieu de retenir que conformément aux stipulations du compromis litigieux, à défaut pour PERSONNE2.) d'avoir versé soit une lettre de refus, soit une lettre d'acceptation endéans le délai de 15 jours ouvrables, respectivement à défaut d'accord des parties quant à une prorogation du terme, le compromis est considéré comme résolu aux torts de PERSONNE2.).

PERSONNE1.) est partant en droit de solliciter le paiement du montant prévu à la clause pénale.

Eu égard aux termes du compromis de vente litigieux et eu égard à tout ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner la comparution des parties sollicitée par PERSONNE2.).

Quant au partage de responsabilité invoqué par PERSONNE2.), le Tribunal retient qu'il ne saurait être reproché à PERSONNE1.) une quelconque faute, dès lors qu'il

appartenait à PERSONNE2.) de se conformer aux stipulations du compromis de vente litigieux conformément à l'article 1134 du Code civil, ce dont il ne pouvait ignorer.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 78.000 euros conformément à la clause pénale prévue au compromis de vente du 5 mai 2022.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation des intérêts au taux légal sur ledit montant à compter du 8 août 2022.

Il y a lieu de relever que par courrier du 8 juillet 2022, PERSONNE1.) a, moyennant courrier de son mandataire, mis en demeure PERSONNE2.) de régler le montant de 78.000 euros endéans le mois.

Il y a partant lieu de faire courir les intérêts au taux légal sur le montant 78.000 euros à compter du 8 août 2022 jusqu'à solde.

### **Quant aux demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat**

Les parties au litige sollicitent chacun le remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Afin de prospérer dans leur demande respective, il appartient partant à chaque partie de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue de l'instance, la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat est d'emblée à rejeter pour être non fondée.

Quant à la demande de PERSONNE1.), celle-ci n'établit pas en quoi PERSONNE2.) aurait été fautif à se défendre contre ses prétentions.

PERSONNE1.) est partant à débouter de sa demande en remboursement des frais d'avocat.

### **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 (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 Georges KRIEGER, 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,

rejetant la demande de PERSONNE2.) tendant à voir ordonner une comparution personnelle des parties,

dit fondée la demande de PERSONNE1.),

partant condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 78.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 8 août 2022 jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes réciproques en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant en déboute,

dit non fondée la demande de 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 Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.