

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil no 2025TALCH11/00019 ( X1e chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, sept février deux mille vingt-cinq.**

Numéro TAL-2021-09760 du rôle

### Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Frank KESSLER, 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 Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 9 novembre 2021,

### **partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Anne HERTZOG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET :**

**PERSONNE2.)**, pensionnée, demeurant à L-ADRESSE2.),

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

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 31 mai 2024.

Vu les conclusions de Maître Anne HERTZOG, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Yves MURSCHEL, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 15 novembre 2024.

**PROCÉDURE**

Par acte d'huissier de justice du 9 novembre 2021, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- voir dire que le compromis de vente du 15 janvier 2021 est résolu aux torts exclusifs de PERSONNE2.),
- voir dire que la clause pénale prévue dans ledit compromis trouve application,
- partant, voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 75.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 16 août 2021, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- la voir condamner à lui payer le montant de 1.404 euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, au titre des frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-09760.

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'elle et PERSONNE2.) auraient conclu en date du 15 janvier 2021 un compromis de vente par lequel elle devrait vendre son appartement situé à L-ADRESSE1.) (ci-après désigné l' « Appartement ») pour le montant de 750.000 euros à PERSONNE2.) (ci-après désigné le « Compromis de Vente »).

PERSONNE1.) souligne que le Compromis de Vente prévoirait qu'il ne sortirait ses effets qu'à partir du moment où un prêt auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois soit accordé et que dans ce cas, l'entrée de jouissance pourrait avoir lieu six mois après l'obtention dudit prêt.

Elle souligne encore qu'il y serait stipulé qu' « *au cas où l'acquéreur ne devrait pas se voir accorder le prêt en question, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenue, sans que le(s) vendeur(s) puisse(nt) invoquer les dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur* » et que le Compromis de Vente aurait une validité de vingt-huit jours afin que la partie acquéreuse puisse présenter un accord ou un refus bancaire à la partie venderesse.

Elle met encore en avant que le Compromis de Vente contiendrait également une clause pénale, stipulée comme suit : « *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente, ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence immobilière.* ».

PERSONNE1.) fait exposer qu'en date du 26 janvier 2021, la SOCIETE1.) (ci-après désignée la « SOCIETE1.) ») aurait émis un certificat confirmant qu'une offre de prêt serait accordée à PERSONNE2.) et à son époux, PERSONNE3.) (ci-après désigné « PERSONNE3.) »), pour l'acquisition de l'Appartement. Par la suite, PERSONNE2.) aurait transmis ledit certificat au notaire de son choix, en l'occurrence Maître Marc ELVINGER, afin qu'un projet d'acte puisse être dressé.

PERSONNE1.) souligne qu'elle aurait signé, parallèlement à la vente de l'Appartement, un compromis de vente afin d'acquérir une maison d'habitation

située à ADRESSE3.), tout en précisant que les deux ventes seraient interdépendantes et qu'elles devraient avoir lieu le même jour.

Elle souligne encore que son notaire, en l'occurrence Maître Roger ARRENSDORFF, s'occupant de la vente de la maison d'habitation, l'aurait informée en date du 9 juin 2021 que l'acte notarié de vente serait prêt pour signature.

Elle met en avant que PERSONNE2.) aurait successivement annulé les différents rendez-vous fixés en invoquant notamment l'état de santé de son époux ou la volonté de visiter une nouvelle fois l'Appartement avant la signature de l'acte de vente, avant de finalement indiquer ne plus vouloir acheter l'Appartement.

PERSONNE1.) fait encore exposer que par la suite, plus précisément en date du 16 août 2021, son ancien mandataire aurait mis en demeure PERSONNE2.) de procéder au paiement du montant de 75.000 euros, équivalent à 10% du prix de vente de l'Appartement, à titre de la clause pénale figurant dans le Compromis de Vente, mais sans succès.

PERSONNE1.) souligne que les reports successifs de PERSONNE2.) pour signer l'acte de vente de l'Appartement et finalement sa décision de ne plus vouloir acquérir l'Appartement lui auraient causé des difficultés sérieuses par rapport à son acquisition de la maison d'habitation située à ADRESSE3.), en rappelant que sans la vente préalable de l'Appartement, elle n'aurait pas pu passer l'acte de vente de ladite maison.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, PERSONNE1.) demande, sur base des articles 1134, 1178 et 1181 du Code civil, au Tribunal actuellement saisi de voir déclarer résolu le Compromis de Vente aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et de voir condamner cette dernière à lui payer le montant de 75.000 euros en application de la clause pénale, telle qu'insérée dans le Compromis de Vente.

**PERSONNE2.)**, contestant la version des faits telle qu'exposée par PERSONNE1.), fait valoir qu'il serait juste que les parties litigantes auraient signé en date du 15 janvier 2021 le Compromis de Vente portant sur l'acquisition de l'Appartement, mais qu'après la conclusion dudit compromis, PERSONNE1.) aurait été informée par PERSONNE2.) et son époux,

PERSONNE3.), que ces derniers constitueront une société civile immobilière pour que cette dernière acquière l'Appartement en vue de le donner en location.

À cet égard, PERSONNE2.) souligne que dans un premier temps, le prêt bancaire en vue de l'acquisition de l'Appartement aurait été accordé en date du 26 janvier 2021 par la SOCIETE1.) à elle et à son époux. Par la suite, elle, son époux et leurs deux enfants auraient constitué en date du 26 mars 2021 la société civile immobilière familiale SOCIETE2.) (ci-après désignée la « SOCIETE2.) ») et qu'en date du 22 avril 2021, la SOCIETE1.) aurait accordé le prêt à la SOCIETE2.) afin d'acquérir l'Appartement.

Elle souligne encore que sans l'engagement réel, personnel, solidaire et indivisible de son époux, la SOCIETE1.) n'aurait pas accordé de prêt.

PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) et l'agence immobilière, s'occupant de la vente de l'Appartement, auraient consenti à ce que la SOCIETE2.) acquerra l'Appartement. Pour souligner cet argumentaire, elle met en avant que le projet d'acte, qui aurait été envoyé en date du 15 juin 2021 à elle et son époux, aurait mentionné la SOCIETE2.) en tant que partie acquéreuse de l'Appartement.

Par voie de conséquence, PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 75.000 euros dirigée à son encontre, alors que cette demande aurait dû être dirigée contre la SOCIETE2.).

**PERSONNE1.)** conteste la version des faits adverse et surtout l'allégation adverse suivant laquelle elle aurait donné son accord à ce que la SOCIETE2.) au lieu de PERSONNE2.) acquerra l'Appartement.

Il ne serait pas établi qu'elle aurait été informée de manière claire, complète et loyale du souhait de PERSONNE2.) de se voir substituer dans le cadre de l'acquisition de l'Appartement au profit de la SOCIETE2.).

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de l'exception d'irrecevabilité soulevée par PERSONNE2.) au motif que ladite exception aurait dû être soulevée *in limine litis* dans ses premières conclusions et non pour la première fois dans des conclusions ultérieures.

Elle demande partant au Tribunal actuellement saisi de déclarer irrecevable, sinon non fondée, l'exception d'irrecevabilité soulevée par PERSONNE2.).

**PERSONNE2.)** conteste l'affirmation adverse suivant laquelle PERSONNE1.) n'aurait jamais approuvé la substitution de PERSONNE2.) par la SOCIETE2.) dans le cadre de l'acquisition de l'Appartement. Il ressortirait à suffisance des éléments versés aux débats, notamment des échanges entre les notaires, en l'occurrence entre Maître Marc ELVINGER et Maître Roger ARRENSDORFF et même des échanges entre parties, que PERSONNE1.) aurait été informée du fait que la SOCIETE2.) devrait acquérir l'Appartement.

Elle conclut partant à la recevabilité de sa demande tendant à voir déclarer irrecevable la demande en paiement adverse dirigée à son encontre. Elle souligne que son moyen d'irrecevabilité serait à qualifier de fin de non-recevoir qui pourrait être soulevée à tous les stades du litige et même pour la première fois en appel.

PERSONNE2.) invoque, à titre subsidiaire, la nullité, sinon la caducité, du Compromis de Vente pour différents motifs.

**PERSONNE1.)** conclut à la recevabilité de ses demandes dirigées à l'encontre de PERSONNE2.) et conclut au rejet de la demande subsidiaire de cette dernière.

Dans l'hypothèse où le Tribunal actuellement saisi devrait faire droit à la demande adverse en application de la clause pénale, **PERSONNE2.)** demande au Tribunal de qualifier ladite clause pénale d'excessive et de la réduire partant à de plus justes proportions.

**PERSONNE1.)** conteste le caractère excessif de la clause pénale et demande au Tribunal de faire droit à sa demande en paiement du montant de 75.000 euros.

**PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** demandent chacune la condamnation de l'autre partie au paiement des frais et honoraires d'avocat.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Quant à la recevabilité de la demande principale**

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en paiement d'un montant de 75.000 euros dirigée à son encontre en faisant valoir que PERSONNE1.) n'aurait plus la qualité d'agir à son encontre, alors qu'elle aurait été substituée par la SOCIETE2.) dans le cadre de l'acquisition de l'Appartement.

Elle souligne encore qu'il s'agit d'une fin de non-recevoir pouvant être soulevée à tout moment de l'instance.

PERSONNE1.) conclut au rejet de cette exception d'irrecevabilité et demande partant au Tribunal de la déclarer irrecevable, sinon non fondée.

Elle fait valoir que PERSONNE2.) aurait dû soulever *in limine litis* ce moyen d'irrecevabilité, donc dans ses premières conclusions à la suite de l'assignation et non dans des conclusions ultérieures. Elle fait encore valoir qu'en tout état de cause, elle aurait la qualité à agir contre PERSONNE2.).

Il est admis que la qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice.

La question de savoir si cette personne est réellement titulaire du droit dont elle se prévaut relève du fond et ne se pose donc pas au stade de la recevabilité. Celui qui se prétend titulaire d'un droit litigieux a la qualité pour agir, autrement dit, le titre juridique lui permettant de saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit. (cf. Cour d'appel, 27 juin 2024, CAL-2020-00589).

En outre, il y a lieu de rappeler qu'une fin de non-recevoir, en l'espèce celle tirée du défaut de qualité à agir, peut être soulevée à tout stade de la procédure de première instance et qu'il n'existe partant pas d'obligation de la soulever avant tout débat sur le fond. (cf. T. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, Editions Paul Bauler, 2<sup>ème</sup> édition, 2019, n°995).

Eu égard au fait que PERSONNE1.) se base sur le Compromis de Vente, conclu entre elle et PERSONNE2.), pour demander le paiement d'un montant de 75.000

euros au titre de la clause de pénale figurant dans ledit compromis, elle a qualité à agir.

La question de savoir si la SOCIETE2.) a substitué PERSONNE2.) dans le cadre de l'acquisition de l'Appartement, relève du fond.

Il y a partant lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir.

### **Quant à la validité du Compromis de Vente**

Le Tribunal actuellement saisi relève d'emblée qu'il est constant en cause que le Compromis de Vente a été conclu en date du 15 janvier 2021 entre PERSONNE1.), en sa qualité de partie venderesse, et PERSONNE2.), en sa qualité de partie acquéreuse, en vue de l'acquisition de l'Appartement pour un montant de 750.000 euros.

À l'examen des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal actuellement saisi, il y a d'emblée lieu de relever qu'il ne ressort pas du Compromis de Vente que l'Appartement devrait en réalité être acquis par PERSONNE2.) et son époux, voire par une société civile immobilière constituée par PERSONNE2.), son époux et leurs deux enfants.

Il résulte des termes du Compromis de Vente que seules PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagées en leur qualité de partie venderesse, respectivement de partie acquéreuse de l'Appartement. Il ne résulte d'aucune clause du Compromis de Vente que d'autres personnes que les deux parties contractantes, à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ont pris des engagements dans le cadre dudit compromis de vente.

Force est également de constater que ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) n'ont prévu au Compromis de Vente une faculté de substitution au profit d'un tiers.

Il ne ressort pas non plus des pièces versées aux débats que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient conclu un avenant au Compromis de Vente afin de substituer PERSONNE2.) par la SOCIETE2.) en sa qualité d'acquéreuse de l'Appartement.

Parmi les pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, ce dernier constate qu'il y figure un projet d'acte notarié de vente mentionnant PERSONNE1.) en tant que partie venderesse et la SOCIETE2.) en tant que partie acquéreuse de l'Appartement. Il y a cependant lieu de retenir qu'il ne ressort ni desdites pièces, ni des développements des parties quand exactement ledit projet d'acte a été préparé, et ce avec l'accord ou non de PERSONNE1.).

Pour être complet, le Tribunal constate finalement que contrairement à ce que soutient PERSONNE2.), il ne ressort d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) a approuvé, à un moment donné, de manière non équivoque le fait que l'Appartement soit finalement vendu à la SOCIETE2.) et non à PERSONNE2.).

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le Tribunal retient que seules PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont liées par le Compromis de Vente.

À l'examen dudit compromis de vente, le Tribunal actuellement saisi relève que les parties litigantes ont convenu qu' *« au cas où l'acquéreur ne devrait pas se voir accorder le prêt en question, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenue, sans que le(s) vendeur(s) puisse(nt) invoquer les dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur »* et que *« ce compromis aura une validité de vingt-huit jours afin que la partie acquéreuse puisse présenter un accord/refus bancaire »*.

Force est encore de constater qu'il y est expressément stipulé que *« le présent compromis ne sortira ses effets que lorsqu'un prêt auprès d'une Banque luxembourgeoise soit accordé. »*

Il convient de noter que si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition (*cf.* Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 31 mai 1961, Pasicrisie 18, 363).

Ainsi, par application de l'article 1584 du Code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

Il y a lieu de rappeler que le Compromis de Vente a été conclu sous la condition suspensive suspendant la formation même du contrat jusqu'au jour où un prêt bancaire auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois sera accordé.

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. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

En l'espèce, le Tribunal relève que l'obtention d'un accord de prêt étant un événement futur et incertain, la formation même du contrat était suspendue jusqu'à la réalisation de la condition.

En vertu de 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. 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.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Or, en l'espèce, il y a lieu de relever, tel qu'il ressort des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, que par certificat daté du 26 janvier 2021, la SOCIETE1.) certifie que PERSONNE2.) et son époux, PERSONNE3.), disposent d'une offre de prêt de sa part pour l'acquisition de l'Appartement.

Le Tribunal retient partant que PERSONNE2.) a obtenu dans le délai convenu un accord de prêt d'un établissement bancaire luxembourgeois afin de financer l'acquisition de l'Appartement, ayant pour conséquence que la réalisation de la

condition suspensive fait rétroagir les effets du Compromis de Vente au jour de sa conclusion, c'est-à-dire au 15 janvier 2021.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été valablement liées par le Compromis de Vente à partir du 15 janvier 2021.

Afin d'être complet, le Tribunal retient encore que conformément aux termes du Compromis de Vente suivant lesquels les parties litigantes ont convenu que l'entrée en jouissance aura lieu six mois après l'obtention de l'accord bancaire, la signature de l'acte de vente de l'Appartement devant un notaire aurait dû avoir lieu au (26 janvier 2021 + 6 mois =) 26 juillet 2021 au plus tard.

### **Quant à la demande en nullité, sinon en caducité du Compromis de Vente**

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE2.) soulève la nullité, sinon la caducité du Compromis de Vente, et ce pour plusieurs motifs.

En premier lieu, elle fait valoir que le projet d'acte de vente de l'Appartement aurait prévu une obligation dans son chef d'y habiter personnellement pendant dix ans. Une telle obligation serait inacceptable alors qu'il aurait été prévu d'acquérir l'Appartement en vue de le mettre en location.

En second lieu, PERSONNE2.) soulève la nullité, sinon la caducité du Compromis de Vente au motif que le décès de son époux au cours du mois d'août 2021 aurait eu pour conséquence que les conditions du prêt, telles que fixées par la SOCIETE1.), n'auraient plus pu être respectées par PERSONNE2.) seule.

Elle rappelle que le prêt a été accordé en date du 26 janvier 2021 par la SOCIETE1.) en raison de l'engagement personnel, solidaire et indivis de son époux.

En troisième lieu, PERSONNE2.) met en avant que lors d'une visite de l'Appartement au début du mois de juin 2021 en présence d'un architecte, ce dernier aurait constaté que l'Appartement serait affecté de vices cachés et de non-conformités, notamment en ce qui concerne son insonorisation. Par conséquent, elle serait légitimement en droit de refuser de signer l'acte notarié après avoir découvert que l'Appartement serait affecté d'un vice caché.

Pour établir l'existence des vices cachés affectant l'Appartement, PERSONNE2.) formule une offre de preuve par témoins.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande adverse.

Quant à la prétendue obligation d'habiter personnellement l'Appartement pendant dix ans, PERSONNE1.) précise que par courrier du 25 mai 2021, le Fonds du Logement aurait indiqué qu'il ne s'oppose pas à la cession d'un droit d'emphytéose et vente sous condition que les clauses de l'acte des 7 février 2003 et 9 mars 2004 soient reprises et respectés. Le Fonds du Logement aurait repris ces clauses dans son courrier du 25 mai 2021 et il y aurait lieu de constater que l'occupation personnelle du bien immobilier pendant dix ans ne figurait pas parmi ces clauses. À la suite dudit courrier, le projet d'acte notarié de vente aurait été modifié en excluant l'obligation d'habiter personnellement l'Appartement pendant dix ans.

Quant au prétendu non-respect des conditions imposées par la SOCIETE1.) pour l'octroi du prêt, PERSONNE1.) fait valoir que lesdites conditions ne pourraient pas lui être opposées et que l'intention de PERSONNE2.) de modifier ses projets après la conclusion du Compromis de Vente n'impacterait pas la validité dudit compromis.

Elle souligne encore qu'il aurait appartenu à PERSONNE2.) d'effectuer les démarches nécessaires, notamment de demander des offres de prêt auprès d'autres établissements bancaires, à partir du moment où elle a constaté qu'elle ne pourrait pas respecter les conditions imposées par la SOCIETE1.). Il y aurait lieu de retenir que PERSONNE2.) n'aurait demandé un prêt qu'auprès d'un seul établissement bancaire, en l'occurrence auprès de la SOCIETE1.).

Quant aux prétendus vices cachés, PERSONNE1.) conteste que l'Appartement serait affecté de désordres et vices cachés et souligne que les prétendus désordres invoqués par PERSONNE2.) ne seraient pas à qualifier de vices cachés ayant rendu l'Appartement impropre à l'usage auquel il était destiné. Elle met en avant que PERSONNE2.) n'exposerait les prétendus désordres que de manière extrêmement vague.

PERSONNE1.) soutient encore que le prétendu problème relatif à l'insonorisation ne justifierait pas une résiliation du Compromis de Vente et un refus de passer acte devant le notaire.

PERSONNE1.) souligne encore que PERSONNE2.), en tant que personne normalement prudente et diligente, aurait pu faire examiner l'Appartement par un architecte avant de signer en date du 15 janvier 2021 le Compromis de Vente.

Elle demande à voir rejeter l'offre de preuve, telle que formulée par PERSONNE2.), pour être imprécise et dépourvue de pertinence.

Le Tribunal rappelle qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu en date du 15 janvier 2021 le Compromis de Vente.

Le Tribunal relève que tous les éléments invoqués par PERSONNE2.) sont des éléments survenus postérieurement à la conclusion dudit compromis.

Le Tribunal relève, en outre, qu'il ressort des éléments du dossier que le notaire a pris en compte que le Fonds de Logement n'a plus imposé à PERSONNE2.) d'habiter l'Appartement pendant dix ans après son acquisition et a partant modifié son projet d'acte en excluant cette obligation dans le chef de la partie acquéreuse.

Comme déjà retenu ci-avant, il est constant en cause que PERSONNE2.) a obtenu en date du 26 janvier 2021 un accord du prêt de la part de la SOCIETE1.) en vue de l'acquisition de l'Appartement.

Il y a lieu de noter qu'à défaut d'éléments contraires, les conditions dudit prêt et les modalités de remboursement ont été librement négociées entre PERSONNE2.) et la SOCIETE1.).

Il y a lieu de rappeler que seule PERSONNE2.), en tant que partie acquéreuse de l'Appartement, a signé le Compromis de Vente. Eu égard au fait que l'époux de PERSONNE2.) n'a pas signé le Compromis de Vente, ce dernier est donc à qualifier de tiers audit compromis.

Par voie de conséquence, le fait que la SOCIETE1.) ait accordé le prêt à PERSONNE2.) et à son époux et que ce dernier se soit engagé de manière personnelle, solidaire et indivisible à l'égard de la SOCIETE1.) n'est pas opposable à PERSONNE1.), en sa qualité de partie venderesse de l'Appartement.

Eu égard au fait que l'époux de PERSONNE2.) est à qualifier de tiers au Compromis de Vente, la dégradation de l'état de santé de ce dernier au cours de l'été 2021 et son décès en date du 9 août 2021 n'entraînent, par conséquent, aucune conséquence sur la validité du Compromis de Vente conclu exclusivement entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Quant aux prétendus désordres et vices cachés affectant l'Appartement, tels qu'invoqués par PERSONNE2.), le Tribunal relève que les développements de PERSONNE2.) sont très vagues et il y a lieu de retenir qu'il ne ressort pas des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal actuellement saisi que l'Appartement est réellement affecté de désordres ou de vices d'une telle gravité qu'ils rendraient l'Appartement impropre à l'usage auquel il était destiné.

En outre, il ressort même des développements de PERSONNE2.) que cette dernière a toujours été disposée à acquérir l'Appartement après la découverte des prétendus désordres en juin 2021.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de déclarer l'offre de preuve formulée par PERSONNE2.) non pertinente à la solution du litige et partant de la rejeter.

Par conséquent, il se déduit de l'ensemble des éléments plus amplement développés ci-avant que la demande de PERSONNE2.) en nullité, sinon en caducité du Compromis de Vente est à rejeter pour être non-fondée.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le Tribunal retient que le Compromis de Vente, conclu en date du 15 janvier 2021 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est valide et que PERSONNE2.) s'est partant valablement engagée, conformément à l'article 1134 du Code civil, à acquérir l'Appartement endéans les six mois à partir du jour de l'obtention de l'accord du prêt par un établissement bancaire luxembourgeois.

### **Quant à la demande en résolution du Compromis de Vente et à l'application de la clause pénale**

PERSONNE1.) demande la résolution du Compromis de Vente aux torts exclusifs de PERSONNE2.) au motif que cette dernière n'a plus voulu passer acte devant un notaire et conclut partant à la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 75.000 euros à titre d'indemnité de la clause pénale figurant dans le Compromis de Vente.

PERSONNE2.) conclut au rejet de ladite demande. Dans l'hypothèse où le Tribunal actuellement saisi ferait droit à la demande adverse, PERSONNE2.) demande au Tribunal de constater le caractère excessif de la clause pénale et partant de réduire ladite indemnité à de plus justes proportions.

Il est constant en cause que le Compromis de Vente contient une clause pénale qui se lit comme suit : « *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente, ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence immobilière.* ».

Le Tribunal relève qu'il ressort des pièces soumises à son appréciation et des développements des parties que PERSONNE2.) a décidé en date du 9 juillet 2021, après une première annulation d'un rendez-vous fixé devant le notaire en date du 16 juin 2021, de ne plus vouloir acquérir l'Appartement. Cette décision ressort d'un courriel de l'étude de Maître Roger ARRENSDORFF envoyé le 9 juillet 2021, entre autres, à PERSONNE1.) et qui a été rédigé dans les termes suivants : « (...) je vous informe que Monsieur PERSONNE4.) de l'étude de Maître ELVINGER vient de nous informer que leur client, donc l'acquéreur de Madame PERSONNE1.), « ne veut plus passer l'acte de vente plus [sic] différentes raisons » ». (pièce n°8 de Maître Anne HERTZOG).

Le Tribunal relève encore qu'il ne ressort pas des éléments du dossier que PERSONNE2.) a communiqué de manière circonstanciée, avant le début de la présente instance, à PERSONNE1.) les motifs pour lesquels elle ne veut plus acquérir l'Appartement.

Il y a partant lieu de retenir qu'en renonçant à l'acquisition de l'Appartement, alors que le Compromis de Vente était ferme, tel que retenu ci-avant, PERSONNE2.) s'est rendue coupable d'une inexécution fautive dudit compromis, PERSONNE1.) étant dès lors en droit de réclamer des dommages et intérêts afin de se voir indemniser du préjudice subi.

Le Tribunal rappelle que PERSONNE1.) revendique le montant de 75.000 euros en application de la clause pénale en raison de la résolution fautive du Compromis de Vente par PERSONNE2.).

Conformément à l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de déclarer résolu aux torts exclusifs de PERSONNE2.) le Compromis de Vente. PERSONNE1.) peut ainsi, en principe, prétendre au montant prévu par la clause pénale telle que stipulée dans le Compromis de Vente.

### **Quant à la demande de PERSONNE2.) en réduction de la clause pénale**

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

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

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

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur des critères objectifs. Il compare le montant de la peine stipulée avec l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de

l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice que la clause pénale pourra être réduite. Le juge examine la situation respective des parties. Il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Le juge apprécie enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (cf. Cour d'appel, 14 novembre 2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

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

Or, PERSONNE2.) n'établit pas en quoi le montant prévu par la clause pénale serait excessif.

En l'espèce, le Tribunal note que le taux de 10% du prix global de vente de l'Appartement à titre de clause pénale constitue un taux usuel en la matière.

En outre, à l'examen des pièces soumises à son appréciation, le Tribunal relève que PERSONNE2.) a eu connaissance du fait que la vente de l'Appartement et l'acquisition de la maison d'habitation située à ADRESSE3.) par PERSONNE1.) ont été interdépendantes. Il ressort des développements de PERSONNE1.) et de ses pièces versées aux débats que le fait que PERSONNE2.) ait décidé, début juillet 2021, de ne plus vouloir acquérir l'Appartement a sérieusement compromis l'acquisition de la maison d'habitation située à ADRESSE3.) par PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE2.) en réduction de la clause pénale n'est donc pas fondée.

La demande de PERSONNE1.), quant à elle, est à déclarer fondée à hauteur du montant tel que sollicité de 75.000 euros en vertu de la clause pénale, librement convenue entre parties, qui fait dès lors la loi entre parties.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 75.000 euros, correspondant à 10% du prix de vente, avec les intérêts au taux légal à compter du 16 août 2021, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

## **Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat**

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 5.494 euros sur base de l'article 1382 du Code civil.

PERSONNE2.) conclut au rejet de ladite demande et demande, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 6.000 euros.

Quant au bien-fondé de ces demandes, le Tribunal note qu'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

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 (*cf.* Cour de cassation, 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasirisie 2014, 3ème édition, p.1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'établit pas en quoi PERSONNE2.) aurait été fautive à se défendre contre ses prétentions.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE2.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat exposés est à déclarer non fondée.

Par voie de conséquence, tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande respective en remboursement des honoraires d'avocat.

## **Quant aux demandes accessoires**

### **Indemnité de procédure**

PERSONNE1.) entend voir condamner PERSONNE2.) à une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande au Tribunal à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

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 du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article précité et de condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE2.), succombant à l'instance, est cependant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Exécution provisoire**

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), 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.* Cour Supérieure de Justice, 8 octobre 1974, Pasicrisie 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.

#### 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 Anne HERTZOG, 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 les demandes principales et reconventionnelle en la forme,

rejette l'offre de preuve par témoin formulée par PERSONNE2.),

déclare recevables les demandes de PERSONNE1.) dirigées à l'encontre de PERSONNE2.),

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en résolution judiciaire du compromis de vente du 15 janvier 2021,

partant, déclare le compromis de vente du 15 janvier 2021 résolu aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

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

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

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 75.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 16 août 2021, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde,

déclare non fondées les demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

déclare non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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