

## Jugement civil no 111/2016 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt avril deux mille seize.

### Numéro 167710 du rôle

Composition:

Yola SCHMIT, vice-présidente,  
Michèle HANSEN, premier juge,  
Caroline ENGEL, juge,  
Gabrielle SCHROEDER, greffier.

### ENTRE

1. **A.1.**), demeurant à L-(...),
2. **A.2.**), épouse (...), demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 9 février 2015,

défendeurs sur reconvention,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat, demeurant à Luxembourg,

### ET

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL du 9 février 2015,

demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Vu les ordonnances de clôture du 25 novembre 2015.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu **A.1.)** et **A.2.)** par l'organe de Maître Diab BOUDENE, avocat, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL par l'organe de Maître Marc WAGNER, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

En date du 19 mars 2013, un compromis de vente a été conclu entre **A.1.)** et son épouse **A.2.)** (ci-après les époux **A.))** et la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** ayant pour objet la vente d'une maison d'habitation unifamiliale ainsi que d'un terrain avec garage situé à **LIEU.1.)**.

Par exploit d'huissier de justice du 9 février 2015, les époux **A.)** ont fait donner assignation à la société **SOC.1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir déclarer résolu le compromis de vente conclu entre parties en date du 19 mars 2013 sur base de l'article 1184 du code civil, sinon sur base de toute autre disposition régissant la responsabilité contractuelle telle qu'elle est définie par les articles 1142 et suivants du code civil, sinon en ordre plus subsidiaire sur base de la responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle prévue par les articles 1382 et 1383 du code civil. Les requérants demandent encore à voir condamner l'assignée à lui payer la somme de 56.000 euros, sinon tout autre montant, même supérieur à fixer ex aequo et bono par le tribunal, sinon par voie d'expertise avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 24 avril 2014, sinon à compter de la date à laquelle l'assignée s'est engagée à ce que l'acte notarié soit signé entre parties, soit le 15 juin 2014, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils requièrent l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les époux **A.)** font valoir que la société **SOC.1.)** n'a toujours pas rempli les conditions suspensives prévues au compromis de vente. Bien qu'aucun délai n'ait été fixé pour la réalisation de ces conditions suspensives, les époux **A.)** estiment qu'ils ne sauraient être tenus *ad eternum* à la convention signée entre parties en raison de la non-exécution des obligations incombant à la partie assignée et ils requièrent ainsi la résolution du compromis de vente signé entre parties du fait et de la faute exclusive de la partie assignée avec condamnation de la partie assignée de leur verser la somme de 56.000 euros sinon tout autre montant même supérieur à fixer ex aequo par le tribunal, à titre de dommages et intérêts.

A titre subsidiaire, si la demande en condamnation de dommages et intérêts est déclarée non fondée, les époux **A.)** se réservent le droit de réclamer des dommages et intérêts résultant du fait qu'une partie des fonds provenant de la vente de la propriété immobilière était censée être réinvestie dans deux appartements à construire par la partie assignée sur la propriété immobilière vendue. En raison des retards substantiels

occasionnés par la partie assignée, avoisinant les deux ans, ils affirment subir une perte résultant du fait que ces deux appartements projetés n'ont jamais pu être donnés en location et que si la vente avait pu avoir lieu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ils auraient pu bénéficier du taux de TVA réduite de 3%. Ils évaluent leur préjudice ainsi subi sous toutes réserves à la somme de 60.000 euros.

La société **SOC.1.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Quant au fond, elle conteste ne pas avoir respecté les stipulations contractuelles, de sorte que la clause pénale ne saurait être appliquée à son encontre. Elle conteste par ailleurs tout dommage dans le chef des époux **A.)**. Elle conclut ainsi à voir débouter les requérants de leur demande dirigée à son encontre. Elle estime par contre que les époux **A.)** entendent résilier le compromis et elle conclut, à titre reconventionnel, à voir constater que la vente du 19 mars 2013 est résiliée par les demandeurs et à les voir condamner à lui payer la somme de 56.000 euros ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

### **Quant à la demande principale des époux A.)**

La société **SOC.1.)** n'opposant aucun moyen d'irrecevabilité de la demande en la pure forme et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, la demande des époux **A.)** est recevable en la forme.

Quant au fond, les époux **A.)** reprochent dans un premier temps à la société **SOC.1.)** de ne pas avoir présenté une demande de prêt dans un délai de trois jours à partir de la signature du compromis de vente.

La société **SOC.1.)** soutient qu'il ressort clairement des pièces versées au dossier qu'elle a pris rendez-vous auprès de la banque dans le délai prévu au contrat et que le banque lui a fait parvenir un accord de principe. Elle conteste cependant que le compromis l'oblige à présenter cette demande aux vendeurs et que par ailleurs ces derniers ne se soient jamais enquis auprès d'elle avant le courrier de l'**ASBL.1.)** du 25 juin 2014.

Les époux **A.)** répliquent en contestant que l'échange de courriers électroniques puisse être considéré comme preuve justifiant une telle demande auprès de la banque, mais qu'il s'agit uniquement d'une prise de rendez-vous. Ils considèrent par ailleurs que la société **SOC.1.)** avait l'obligation de présenter la demande de prêt aux vendeurs. Ils contestent enfin que le courrier électronique du 30 mai 2013 adressé par **B.)** de la banque **BQUE.1.)** à la société **SOC.1.)** puisse être considéré comme accord bancaire.

Les époux **A.)** reprochent ensuite à la société **SOC.1.)** de ne pas avoir entrepris les démarches nécessaires auprès de autorités communales pour concrétiser obtenir l'autorisation de construire. En effet, depuis le courrier du 19 décembre 2013, suivant lequel l'Administration communale de **LIEU.1.)** a demandé des pièces supplémentaires, la société **SOC.1.)** n'aurait entrepris aucune démarche. Ils affirment avoir effectué de multiples relances orales durant l'année 2013 et en début de l'année 2014. En date du 24 avril 2014, un courrier recommandé de mise en demeure aurait été adressé à la société **SOC.1.)** et cette dernière aurait répondu par courrier du 8 mai 2014 que l'acte serait signé au plus tard le 15 juin 2014.

La société **SOC.1.)** conteste la version des faits des requérants et elle explique qu'elle a acquis le terrain pour y ériger une résidence et que les époux **A.)** avaient posé comme conditions qu'ils voulaient acquérir chacun un lot dans cette résidence, des contrats de réservation ayant par ailleurs été signés le 23 et le 30 janvier 2014. Ainsi, les époux **A.)** auraient la « double casquette » de vendeur et d'acheteur, raison pour laquelle la société **SOC.1.)** affirme avoir préféré ne pas limiter la validité du compromis de vente du 19 mars 2013. Cette constellation de « double casquette » aurait finalement posé des problèmes majeurs en ce que les époux **A.)** se seraient immiscés dans la réalisation du projet immobilier, de sorte que les plans ont dû être remaniés à plusieurs reprises.

La société **SOC.1.)** affirme avoir de son côté effectué toutes les démarches nécessaires conformément au compromis du 19 mars 2013, ce qui résulterait de l'avis favorable de l'Administration communale de **LIEU.1.)** du 19 décembre 2013. Elle explique que les relations entre parties se sont envenimées alors que, d'une part, les époux **A.)** ont exigé de passer les trois ventes le même jour devant le même notaire et que, d'autre part, **A.1.)** n'a à ce jour pas encore fourni la preuve d'un prêt hypothécaire tel qu'exigé par la convention du 30 janvier 2014. Elle soutient encore que par lettre officielle du 24 septembre 2014 de son mandataire, les époux **A.)** ont été invités à passer par devant le notaire pour les différents actes de vente, mais que les époux **A.)** n'y ont pas réservé de suite.

La version des faits telle que présentée par la société **SOC.1.)** est formellement contestée par les époux **A.)** qui imputent l'entière responsabilité à l'inertie de la société **SOC.1.)**.

Il est constant en cause que suivant compromis de vente signé entre parties en date du 19 mars 2013, les époux **A.)** ont vendu à la société **SOC.1.)** une maison unifamiliale ainsi qu'un terrain avec garage situés à L-(...) **LIEU.1.)**, (...) au prix de 560.000 euros et payable comme suit :

- 300.000 euros à la signature de l'acte authentique
- Dans le futur projet de construction, l'appartement au 1<sup>er</sup> ou 2<sup>e</sup> étage/avant (côté gauche) d'une surface de  $\pm 69$  m<sup>2</sup> + 1 emplacement intérieur double ainsi qu'une cave privative de  $\pm 7,18$  m<sup>2</sup>.

Le prédit compromis de vente contient les conditions suspensives suivantes :

« *Le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment :*

- *Où un prêt hypothécaire soit accordé à la partie acquéreuse par institut bancaire,*
- *Qu'une autorisation de bâtir, ainsi que les divisions verticales soient accordées par les autorités compétentes pour la construction de minimum 6 appartements avec une surface habitable totale de minimum 395 m<sup>2</sup> + terrasses/balcons + 9 emplacements intérieurs + caves. »*

Le compromis prévoit en outre que « *l'acquéreur(s) est tenu de présenter une demande de prêt endéans trois jours après la signature du compromis* » et qu' « *en cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé.* »

Contrairement aux affirmations des époux **A.**), le tribunal se doit d'ores et déjà de noter que le compromis ne prévoit pas que la demande de prêt par l'acheteur doit être présentée au vendeur dans un délai de trois jours, de sorte que les moyens des époux **A.**) quant au non-respect de cette prétendue condition sont à rejeter. Le tribunal retient par ailleurs que le courrier électronique du 30 mai 2013 que **B.**) de la banque **BQUE.1.)** a envoyé à la société **SOC.1.)** est à analyser comme un accord de principe, de sorte que la première condition suspensive est réalisée.

Par contre, aucune autorisation définitive de construire n'a à ce jour été délivrée, le courrier du 19 décembre 2013 envoyé par l'Administration communale de **LIEU.1.)** à la société **SOC.1.)** ne contenant qu'un avis favorable et soumettant l'accord définitif à la fourniture de pièces supplémentaires.

Le tribunal se doit de constater que le compromis ne prévoit aucune date limite pour la réalisation des conditions y stipulées.

En outre, ledit compromis ne renferme aucun élément duquel on pourrait induire que les parties, à défaut de date expresse, auraient entendu limiter la période d'incertitude pendant laquelle les conditions suspensives peuvent s'accomplir à un délai raisonnable, compte tenu du temps habituellement requis pour élaborer le projet immobilier, dresser les plans, obtenir les autorisations administratives et un crédit bancaire pour assurer le financement du projet.

L'article 1176 du code civil prévoit que « *Lorsqu'une condition 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.* »

Au vu de la rédaction du compromis litigieux, l'on se situe ainsi dans la deuxième hypothèse de l'article 1176 du code civil, dans le sens qu'aucun délai pour l'accomplissement des conditions suspensives n'était prévu au contrat.

Il résulte de la rédaction de cet article qu'en l'absence de stipulation de délai, cette condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas.

En l'espèce, le tribunal se doit de noter qu'il n'est pas allégué par les requérants que les conditions suspensives ne peuvent plus être réalisées. La seule affirmation par la société **SOC.1.)** dans le cadre de sa demande reconventionnelle que le terrain aurait entretemps été vendu à un tiers n'est prouvée par aucune pièce versée au dossier et elle est par ailleurs formellement contestée par les époux **A.**).

Dans ces conditions, il n'appartient pas non plus au tribunal d'examiner si les conditions doivent être réputées accomplies conformément à l'article 1178 du code civil qui dispose que « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

En effet, dans un arrêt du 26 mars 2009, après avoir visé les articles 1176 et 1178 du code civil, la cour de cassation luxembourgeoise a tranché la question litigieuse entre

parties en décidant qu'une cour d'appel, en retenant la défaillance des conditions suspensives par application de l'article 1176 du code civil, alors que les compromis de vente n'enfermaient pas la réalisation des conditions dans un temps fixe, sans relever qu'il était devenu certain que cette réalisation n'arrivera pas, sans constater que les conditions ne pouvaient plus se réaliser, a fait une mauvaise application de l'article 1176 du code civil (cf. Cassation 26 mars 2009, n° 20/09, n° du registre 2600). Il faut déduire de cette décision que la cour de cassation luxembourgeoise fait une interprétation stricte des dispositions de l'article 1176 du code civil, excluant le pouvoir du juge d'étendre ces dispositions au-delà du sens strict qui leur est donné par les termes y employés. D'après cette décision, le juge doit constater que la réalisation des conditions n'arrivera pas pour considérer les conditions comme étant défaillies, au cas où aucun délai n'a été prévu au contrat.

Il résulte par ailleurs de cet arrêt que le juge qui considère comme accomplie la condition suspensive lorsque la condition ne s'accomplit pas du fait fautif du débiteur, omettant de faire les démarches requises, sans constater que la condition ne pouvait plus se réaliser, fait une mauvaise application des dispositions de l'article 1178 du code civil. Il faut déduire de cette décision qu'afin de faire une correcte application de l'article 1178 du code civil, il faut l'inscrire dans la notion de temps prévue à l'article 1176 du code civil. Si aucun délai pour l'accomplissement de la condition n'a été prévu entre parties, il faut d'abord constater que la condition ne pouvait plus se réaliser avant de sanctionner le débiteur pour absence de diligence (cf. conclusions de l'avocat général relatives à l'arrêt du 26 mars 2009, p.12).

Il faut en déduire en l'espèce que l'argumentation des requérants relative à l'absence de diligences de la défenderesse pendant un laps de temps de deux années n'est pas pertinente dans le cadre de l'article 1176 du code civil.

Concernant la certitude que la condition suspensive relative à l'autorisation de bâtir ne pourra plus se réaliser, les requérants n'ont en l'espèce fourni aucune pièce de laquelle une telle certitude pourrait être déduite.

Au vu de ces considérations, il n'est pas établi en l'espèce que la condition suspensive relative à l'autorisation de bâtir contenue dans le compromis de vente du 19 mars 2013 ne peut plus s'accomplir, aucun obstacle légal ou autre ne permettant de retenir qu'il est d'ores et déjà établi que l'autorisation de bâtir constituant l'une des deux conditions suspensives du compromis de vente ne pourra plus être accordée.

Ainsi, la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente du 19 mars 2013 subsiste toujours à l'heure actuelle, de sorte que le compromis n'est pas caduc.

Cependant, tant que la condition suspensive est pendante, c'est-à-dire non réalisée, l'acte conditionnel ne produit pas son effet principal. Il y a eu un accord de volonté : le contrat est formé et le droit conditionnel existe au moins en germe (cf Droit civil, Les obligations, Terré, Simler, Lequette, 7<sup>e</sup> édition, n°1133 cité dans Tribunal Luxembourg 30.4.2010, n°126862 du rôle).

Il a été décidé que tant que la condition suspensive est pendante, le créancier ne peut pas agir en résolution pour inexécution (cf. Jurisclasseur civil, art. 1181 et 1182, fasc.

unique, Cass, 3<sup>e</sup> civ. 16.7.1980, cité dans Tribunal Luxembourg 30.4.2010, n°126862 du rôle).

Comme il a été retenu ci-avant, il n'est pas possible en l'état actuel du dossier de retenir que la condition suspensive ne peut plus se réaliser, de sorte que les époux **A.)** ne peuvent pas agir en résolution du compromis de vente.

A titre subsidiaire, les requérants ont basé leur demande sur la responsabilité délictuelle.

Or, les parties étant clairement engagées dans les relations contractuelles, la demande des requérants basée sur la responsabilité délictuelle est à déclarer irrecevable.

Il faut déduire des développements qui précèdent que les époux **A.)** doivent être déboutés de l'ensemble de leur demande.

### **Quant à la demande reconventionnelle de la société SOC.1.)**

La société **SOC.1.)** a formulé une demande reconventionnelle à voir condamner les époux **A.)** à lui payer le montant de 56.000 euros sur le fondement de la clause pénale conventionnellement arrêtée entre parties ainsi que sur base de l'article 1226 du code civil, sinon sur base des articles 1143, 1142 et 1147 du code civil. Ils estiment en effet que ce sont les époux **A.)** qui entendent résilier le compromis conclu entre parties.

Les époux **A.)** concluent au rejet de la demande reconventionnelle.

Cette demande de la société **SOC.1.)** doit être rejetée, aucune résolution du contrat n'étant prononcée par le présent jugement, puisque les arguments des demandeurs relatifs à cette demande ont été rejetés.

Contrairement aux arguments de la société **SOC.1.)** la vente n'a pas non plus été résiliée par les époux **A.)**.

Aucune demande en résolution du contrat n'ayant été formulée par la société **SOC.1.)**, elle ne saurait prétendre au paiement de la clause pénale.

La société **SOC.1.)** est partant à débouter de sa demande reconventionnelle.

### **Indemnités de procédure**

Chacune des parties a conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Les époux **A.)** ayant échoué dans leur demande, ils doivent être déboutés de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société **SOC.1.)** n'établissant pas en quoi il est inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens, elle doit être déboutée de sa demande d'indemnité de procédure.

### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 25 novembre 2015,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

#### Quant à la demande principale :

la dit non fondée en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle,

la dit irrecevable en ce qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle,

partant en déboute,

#### Quant à la demande reconventionnelle :

la dit non fondée,

partant en déboute,

déboute toutes les parties de leur demande d'une indemnité de procédure,

condamne **A.1.)** et son épouse **A.2.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Alex PENNING, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.