

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00005 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-03014 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 30 mars 2023,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Ibraïma AKPO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 23 mai 2023.

Vu l'ordonnance de clôture du 28 septembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 30 octobre 2023 de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 29 novembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 29 novembre 2023.

FAITS ET PROCEDURE

En date du 29 avril 2022, un compromis de vente, portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE3.), numéro cadastral NUMERO3.), fut signé, entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** »), vendeur, d'une part, et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE2.)** »), acquéreur, d'autre part, pour le prix de 830.000 EUR.

Le compromis a été signé entre les parties par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE3.) SARL, intervenant sous l'enseigne SOCIETE4.) (ci-après « **l'agence immobilière** »).

Par assignation du 30 mars 2023, la société SOCIETE1.) a fait comparaître la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Aux termes de l'assignation du 30 mars 2023, **la société SOCIETE1.)** demande au tribunal de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 83.000 EUR avec les intérêts à compter du jour de la demande en justice à titre de la clause pénale du compromis de vente du 29 avril 2022 et de dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration du 3^{ième} mois qui suit le jour de la signification du jugement à intervenir.

Le demandeur sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse à payer des dommages et intérêts à hauteur de 1.044 EUR au titre des frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Le demandeur requiert une indemnité de procédure de 2.000 EUR en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Finalement, il demande la condamnation de la partie défenderesse aux entiers frais et dépens, avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) soutient que le compromis de vente en question aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire du Grand-Duché de Luxembourg, en vue du financement du prix de vente, la condition suspensive prévoyant expressément que l'acquéreur est tenu de présenter au vendeur, au plus tard 28 jours après la date de signature du compromis, soit le 27 mai 2022, une lettre d'acceptation, respectivement deux refus du prêt bancaire.

La partie défenderesse n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles en restant en défaut de présenter un accord et/ou un refus bancaire dans le délai imparti. Elle aurait néanmoins à plusieurs reprises manifesté son intérêt ferme et non-équivoque de vouloir acquérir le bien. A cette fin, elle aurait demandé la prorogation du délai de deux semaines pour finaliser ses demandes, soit jusqu'au 10 juin 2022.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 29 juin 2022, la partie adverse l'aurait informé que « *même si la SOCIETE5.) devrait donner un refus bancaire, que lui-même et un ami investisseur financeraient l'acquisition par leurs propres moyens financiers et sans crédit* », de sorte qu'elle aurait renoncé à la condition suspensive et la vente aurait été parfaite.

Le 30 juin 2022, la banque SOCIETE6.) aurait adressé un courrier de refus à la société SOCIETE2.).

En date du 25 juillet 2022, la banque SOCIETE5.) aurait également adressé un courrier de refus à la partie défenderesse qui aurait seulement été transmis à la société SOCIETE1.) le 23 août 2022.

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'aurait jamais fait état de vouloir se défaire de ses engagements, la société SOCIETE1.) a pris contact avec le notaire pour passer acte. Par courriel du 1^{er} septembre 2022, ce dernier l'aurait néanmoins informé que le dossier est clos alors que la partie défenderesse lui aurait transmis les deux refus bancaires.

Par courrier recommandé du 11 octobre 2022, la société SOCIETE2.) aurait été mise en demeure de s'acquitter de la clause pénale sous huit jours au motif qu'elle n'aurait

respecté aucune date prévue dans le compromis pour la remise d'un accord ou refus bancaire.

Elle conclut que dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'aurait pas entrepris les diligences nécessaires dans le délai contractuellement prévu, elle aurait empêché l'accomplissement de la condition suspensive et que partant, celle-ci serait réputée accomplie.

Elle estime encore que conformément à la clause résolutoire du compromis de vente, le compromis de vente serait à considérer comme étant résolu à partir du 10 juin 2022, par l'inexécution fautive par la partie défenderesse de ses obligations contractuelles, de sorte que la clause pénale s'appliquera.

La société SOCIETE1.) base sa demande sur les articles 1176, 1178, 1181 et 1589 du Code civil.

Elle conteste la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE2.) en exposant qu'il n'y aurait eu aucun abus de droit en l'espèce et que la société SOCIETE2.) ne prouverait en rien avoir subi un préjudice.

Au sujet du moyen d'irrecevabilité soulevé par la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) expose que l'agence immobilière serait intervenue en tant qu'intermédiaire, ayant rédigé le compromis de vente et en charge de trouver des acquéreurs potentiels, elle n'aurait en rien été habilitée à se substituer à la partie demanderesse et encore moins d'agir en lieu et place de celle-ci. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) rappelle qu'elle est propriétaire du bien immobilier, objet du compromis de vente.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.). Elle fait valoir que l'agence immobilière aurait bénéficié d'un mandat exclusif du demandeur aux fins de la réalisation de la vente de l'immeuble sis à ADRESSE4.) de sorte que la société SOCIETE1.), en sa qualité de mandant, n'aurait pas qualité à ester en justice, aussi longtemps qu'elle n'a pas mis fin au mandat. Elle estime encore que l'assignation serait irrecevable pour procédure abusive et vexatoire.

Elle expose que, contrairement aux allégations de la partie demanderesse, il ne ressortirait pas de son message du 29 juin 2022 adressé à la société SOCIETE1.) qu'elle aurait l'intention de renoncer à la clause suspensive et conteste partant que la vente aurait été parfaite en date du 29 juin 2022. Elle précise qu'un acquéreur ne peut pas renoncer de manière unilatérale à une condition suspensive alors que cette dernière résulterait de l'accord des volontés des parties contractantes. Accordant la faculté de renonciation au profit de la seule partie acquéreuse constituerait une condition potestative. Par ailleurs, elle estime que la renonciation à la condition suspensive ne saurait être présumée ni dérivée d'une situation de fait, mais qu'elle devrait être écrite et explicite. Elle conclut au débouté de la prétention de la partie adverse concernant la renonciation à la condition suspensive.

Elle demande à voir constater qu'elle a tout mis en œuvre pour respecter les conditions prévues pour l'application de la clause suspensive.

Elle fait valoir qu'elle aurait déposé sa demande de prêt auprès de la banque SOCIETE6.) en date du 5 mai 2022, cette dernière aurait confirmé en date du 25 mai 2022 l'introduction de la demande de prêt. Par courriels du 8, 13 et 21 juin 2022, elle aurait demandé des informations quant à l'avancement de son dossier auprès de la banque. Le 22 juin 2022, la banque SOCIETE6.) aurait répondu que le dossier devait en principe être étudié le 22 juin 2022. La partie demanderesse aurait également été informée le même jour.

Le 29 juin 2022, la banque SOCIETE6.) aurait informé la partie défenderesse que son dossier de demande de prêt n'a pas été retenu et un courrier de refus aurait été transmis à la société SOCIETE2.) en date du 30 juin 2022.

Par ailleurs, le 25 mai 2022, la banque SOCIETE5.) aurait informé la société SOCIETE2.) que sa demande de prêt serait en cours de traitement.

Par courriels des 21 juin 2022, 7 et 12 juillet 2022, elle aurait demandé des informations auprès de la banque SOCIETE5.) concernant son dossier de demande de prêt.

Le 14 juillet 2022, la banque SOCIETE5.) l'aurait informé qu'une décision sera prise ce jour.

Par courrier du 25 juillet 2022, la banque SOCIETE5.) lui aurait communiqué une réponse négative.

Elle conclut qu'aucune faute ne pourrait être retenue dans son chef alors que les banques n'auraient communiqué que très tardivement leurs réponses de refus.

Elle estime encore que l'obligation de coopération ne souffrirait d'aucun manquement dans son chef alors qu'elle aurait accompli loyalement toutes les démarches nécessaires et qu'elle aurait régulièrement tenu informé la partie demanderesse. Partant, sa responsabilité ne saurait être engagée et l'indemnité au titre de la clause pénale ne serait pas due.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE2.) conclut à la condamnation de la partie demanderesse au paiement de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil à hauteur de 20.000 EUR.

La société SOCIETE2.) demande de débouter la partie demanderesse de toutes ses demandes et de la condamner au paiement de la somme de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

MOTIFS DE LA DECISION

1. Recevabilité de l'assignation

La défenderesse oppose le défaut de qualité pour agir à la société SOCIETE1.).

La qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu et contesté (H. SOLUS et R. PERROT, Droit Judiciaire privé, tome I, Sirey, 1961, nos 262 et s., pp. 243 et s.). Elle constitue pour le sujet le droit d'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (J. VINCENT, Rép. Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° « Action », 1955, n° 61).

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

Il s'ensuit que la qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsqu'elle est intentée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir sanction (Cour d'appel (référé), 23 octobre 1989, n° 11.429 du rôle).

Le compromis de vente du 29 avril 2022 est signé par la partie demanderesse en tant que vendeur et par la partie défenderesse en tant qu'acquéreur.

L'article VI du compromis de vente, stipulation invoquée à l'appui de la demande de la requérante, se réfère au paiement d'une « *indemnité équivalente à 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.* »

Par conséquent, l'action de l'espèce est exercée par celui-là même qui se prétend être titulaire d'un droit de créance du chef de cette stipulation audit compromis de vente.

La société SOCIETE1.) a donc bien qualité pour agir, la question de savoir si la demanderesse est effectivement créancière de l'assignée relevant de l'examen du bien-fondé de l'action.

2. Quant à la qualification des clauses contenues dans la compromis de vente

Le compromis de vente contient la clause suivante :

« *Le présent compromis est soumis à la réalisation de la clause suspensive de l'obtention d'un financement de la part de l'acheteur.*

L'acheteur déclarent 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 de ses effets qu'au cas où l'acheteur devrait se voir accorder le prêt en question ou au cas où ils pourraient justifier de la disponibilité des fonds par une attestation bancaire.

En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acheteur. Le vendeur aura dès lors le droit de remettre de suite l'objet en vente.

Il est expressément convenu que l'acheteur s'engage à présenter à l'agence immobilière la lettre d'acceptation (ou toute autre attestation bancaire pour la disponibilité des fonds), respectivement de refus du prêt d'au moins 2 banques du Grand-Duché de Luxembourg au plus tard 28 jours calendrier après la date de signature du présent compromis.

Le délai imparti pour présenter une lettre d'acceptation ou de refus de la banque pourra être prolongé une seule fois de 2 semaines supplémentaires et uniquement si l'acheteur est en mesure de fournir un certificat de la banque attestant que la demande de crédit est en cours de traitement.

Si l'acheteur ne présente pas l'une des prédites lettres, si aucune demande de crédit n'a été introduite ou si l'acquéreur ne fait pas les démarches et diligences nécessaires à l'obtention du prêt endéans le délai imparti, le compromis sera considéré comme résolu et les montants prévus par la clause pénale devront être versés aux vendeurs.

Il est expressément convenu qu'après réalisation des conditions suspensives, qu'en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire dans les délais convenus entre les parties, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire fixée dans l'article VI du présent compromis (clause pénale) ainsi que la commission d'agence immobilière à l'agence immobilière. »

Il convient de rappeler :

- que la condition suspensive est celle dont dépend la création d'un rapport de droit. Tant que la condition n'est pas arrivée l'obligation n'existe pas encore ; le créancier a seulement l'espoir de voir naître le droit que lui confère le contrat. En cas de défaillance de la condition, le droit qui lui était subordonné ne prend pas naissance et le contrat est frappé de caducité,

- que la condition résolutoire, par contre, est celle qui lorsqu'elle s'accomplit opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Quand une vente est conclue sous condition résolutoire, le principe est que le contrat est immédiatement et complètement formé dès sa conclusion. À la différence de la vente sous condition suspensive, elle produit donc, dès sa conclusion les mêmes effets qu'une vente pure et simple. Mais la réalisation de l'événement incertain érigé en condition opère rétroactivement l'anéantissement des droits et obligations nés du contrat replaçant en principe les parties dans la situation antérieure à la conclusion.

En cas de contrat conclu sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont donc qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

C'est à la volonté des parties qu'il convient de se référer pour savoir si une condition est suspensive ou résolutoire.

L'intérêt majeur de la distinction entre la condition suspensive et la condition résolutoire réside dans la différence de la situation des parties durant le temps où la condition est pendante et ses effets quand elle se réalise.

Or, en l'occurrence il appert que le contrat a été conclu sous une condition suspensive et contient une clause résolutoire.

3. Quant à la clause suspensive

Il résulte des termes du compromis que la vente de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire et de la présentation à l'agence immobilière d'une lettre d'acceptation ou de refus d'au moins deux banques au plus tard 28 jours calendrier après la date de signature du compromis.

La condition suspensive suspend la formation du contrat de vente jusqu'à la réalisation de cette condition.

Lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc.

Quant au délai pour la réalisation de la condition suspensive, l'article 1176 du Code civil dispose que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.

La condition relative à l'obtention d'un crédit bancaire pour le financement d'un projet est stipulée en faveur des deux parties contractantes. D'abord en faveur de l'acquéreur qui doit s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion définitive du contrat. Ensuite en faveur de la partie vendeuse qui a intérêt à contracter avec un acquéreur dont la solvabilité est garantie en cas de besoin par un crédit bancaire.

Il résulte des termes du compromis de vente signé le 29 avril 2022 que la vente contractée a été soumise à la survenance de plusieurs événements futurs et incertains et dont notamment l'accord du prêt bancaire, respectivement un refus d'au moins deux banques, jusqu'au 27 mai 2022.

Il ressort encore des termes dudit compromis de vente que le délai imparti pour présenter une lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé de deux semaines, soit jusqu'au 10 juin 2022.

Il est constant en cause que les parties s'accordent pour dire que le délai initialement prévu au compromis de vente pour l'obtention du prêt était prolongé d'un commun accord jusqu'au 10 juin 2022.

En l'espèce, aucune acceptation d'un prêt bancaire voir aucun refus d'au moins deux banques luxembourgeoises n'a été présenté par la société SOCIETE2.) à la date butoir retenue par les parties au contrat. En effet, il est incontesté que les deux lettres de refus émanant de la banque SOCIETE6.) et de la banque SOCIETE5.) sont datées au 30 juin 2022, respectivement au 25 juillet 2022 et n'ont pas pu être adressées dans le délai stipulé dans le compromis de vente ni au vendeur, ni à l'agence immobilière, de sorte que la condition a défailli.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'allègue la partie demanderesse, la société SOCIETE2.) ne pouvait pas renoncer unilatéralement et sans l'accord exprès de la société SOCIETE1.) à la condition suspensive, étant donné que cette dernière est stipulée dans l'intérêt des deux parties.

Lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Si l'évènement prévu ne se réalise pas, la promesse synallagmatique de vente est caduque.

La conséquence serait que la vente conclue sous condition suspensive par compromis de vente du 29 avril 2022 est caduque.

Il convient cependant de prendre en compte l'article 1178 du Code civil aux termes duquel, « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

L'article 1134, alinéa 3, du Code civil dispose que les conventions doivent être exécutées de bonne foi. Le débiteur doit répondre à la confiance du créancier en exécutant son obligation de la façon la plus utile et la plus loyale possible. Il doit donner à sa prestation la plus grande efficacité possible.

Le concept de la mauvaise foi se retrouve dans plusieurs dispositions légales où le législateur a entendu sanctionner la volonté du débiteur de refuser le jeu contractuel. Il en est ainsi de l'article 1178 du Code civil qui sanctionne l'attitude fautive du débiteur qui empêche de façon délibérée l'accomplissement d'une condition stipulée. La jurisprudence récente concernant cet article ne vise pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'évènement stipulé, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve

de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur (Cour d'appel, 12 novembre 2003, P. 32, 426).

La condition stipulée au contrat doit être réputée accomplie lorsque le débiteur a par négligence et manque de loyauté commis une faute, empêchant l'accomplissement de la condition stipulée (arrêt précité).

Au cas où la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, il est de jurisprudence que la preuve qu'une demande a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas. L'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention (Cass. 1er civ., 7 mai 2002, Juris-Data n° 2002-014164 ; JCP G 2002, IV, 2030 ; Cass. 3e civ., 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 p. 9). À défaut, en cas d'absence de démarche ou, ce qui revient au même, de démarche tardive, la condition d'obtention du prêt sera réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil (V. Cass. 1ère civ., 19 juin 1990 : Juris-Data n° 1990-701765 ; JCP G 1990, IV, 317 ; Bull. civ. I, n° 175 ; Rev. dr. imm. 1990, p. 518, obs. Stoufflet et Schaufelberger ; voir également Cass. 1ère civ., 13 nov. 1997 : Juris-Data n° 1997-004412 ; Cass. 3ème civ., 19 mai 1999 : Juris-Data n° 1999-001930).

Il appartenait dès lors à la société SOCIETE2.), en sa qualité d'acquéreuse de l'immeuble litigieux, de faire les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire pour le 10 juin 2022 au plus tard.

La société SOCIETE2.), à qui incombe la charge de la preuve, verse plusieurs pièces attestant des démarches entreprises auprès de la banque SOCIETE6.) et de la banque SOCIETE5.) en vue de l'obtention d'un prêt bancaire.

La société SOCIETE2.) se réfère au courrier du 25 mai 2022 de la banque SOCIETE6.) ainsi qu'au courriel du 25 mai 2022 de la banque SOCIETE5.) qui confirment l'introduction d'une demande de crédit immobilier.

Le Tribunal constate néanmoins que la pièce n°2 fait mention d'une demande de crédit immobilier auprès de la banque SOCIETE6.) concernant un projet immobilier sis à L-ADRESSE5.). Par courriel du 25 mai 2022, adressé à la banque SOCIETE6.), la société SOCIETE2.) précise que l'attestation devrait concerner le projet immobilier à ADRESSE4.). Malgré ce courriel, elle reste en défaut de verser l'attestation d'introduction d'une demande de crédit immobilier auprès de la banque SOCIETE6.) pour l'immeuble litigieux.

Or, il résulte des autres pièces du dossier, et plus particulièrement de la pièce n°5, que le refus bancaire émis par la banque SOCIETE6.) concerne bien le projet immobilier à ADRESSE4.), de sorte qu'il peut être retenu qu'une demande d'un prêt bancaire a été introduite pour l'immeuble litigieux auprès de la banque SOCIETE6.) et de la banque SOCIETE5.).

La société SOCIETE2.) verse encore plusieurs courriels échangés avec la banque SOCIETE6.) et la banque SOCIETE5.) retraçant les démarches effectuées depuis l'introduction de ses demandes de prêt. En effet, il ressort de ces courriels que la société

SOCIETE2.) a, à plusieurs reprises, relancé les banques afin de recevoir des informations concernant l'état d'avancement de son dossier, tout en indiquant qu'elle aura besoin d'une réponse le plus rapidement possible alors qu'elle devra respecter le délai stipulé par le compromis de vente.

Il résulte également des pièces versées en cause que plusieurs démarches nécessaires ont été effectuées avant le délai imparti du 10 juin 2022. Plus encore, même passé ce délai, la société SOCIETE2.) a tout mis en œuvre afin de recevoir une réponse de la banque SOCIETE6.) et de la banque SOCIETE5.) afin de pouvoir la transmettre à la partie demanderesse.

Il résulte encore des éléments du dossier que la partie demanderesse a, à tout moment, été informée de l'avancement des dossiers.

Le fait que les refus bancaires n'ont pas pu être remis avant le délai imparti n'est pas imputable au défendeur, mais était indépendant de sa volonté. En effet, ce n'est qu'en date du 30 juin 2022, respectivement du 25 juillet 2022, que les banques ont émis les refus bancaires.

Il est partant établi que la société SOCIETE2.) a accompli les diligences nécessaires pour obtenir un prêt auprès de la banque SOCIETE6.) et de la banque SOCIETE5.), de sorte que la condition suspensive n'est pas réputée accomplie.

Il convient de rappeler que lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Au vu de ce qui procède, l'examen de la demande en condamnation de clause pénale conformément à la clause résolutoire devient superfétatoire étant donné que le compromis de vente du 29 avril 2022 est frappé de caducité.

4. Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 1.044 EUR à titre des frais et honoraires d'avocat engagés.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 1109).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais d'avocat par lui engagés dans le cadre du présent litige, il appartient au demandeur de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE2.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, force est cependant de constater que la société SOCIETE2.) n'a commis aucune faute qui justifierait sa condamnation au paiement des honoraires d'avocat exposés par la société SOCIETE1.). Par ailleurs, le Tribunal note qu'aucune pièce relatant les dépenses de la société SOCIETE1.) au titre de frais d'avocat n'est versée.

À défaut de faute dans le chef de la société SOCIETE2.) et à défaut de toute pièce justifiant le paiement des frais d'avocat, il y a lieu de retenir que la partie demanderesse est restée en défaut de prouver le préjudice allégué, de sorte que sa demande en répétition des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

5. Quant à la demande reconventionnelle

L'article 6-1 du Code civil dispose : « *Tout acte ou tout fait qui excède manifestement par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

L'article 6-1 du Code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe et sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents de tiers par un détournement de leur fonction sociale.

L'exercice de l'action en justice est libre. Il ne devient n'est répréhensible qu'au cas où le plaideur a commis un abus, l'abus de procédure n'exigeant cependant ni la mauvaise foi, ni le dol et peut résulter d'un comportement fautif.

En l'occurrence, le Tribunal considère que le seul fait pour le demandeur d'avoir introduit cette action ne suffit pas à le constituer en faute, il pouvait croire de bonne foi que son action était fondée. Même si le Tribunal l'a débouté de sa demande, il n'a pas commis de faute en l'introduisant.

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) reste en défaut de prouver l'existence d'un quelconque dommage dans son chef résultant de cette action.

La demande est dès lors à rejeter.

6. Quant aux demandes accessoires

- Indemnité de procédure

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît 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.* » Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu d'accorder à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- Frais et dépens

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, et aux termes de l'article 242 de ce code, les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE2.).

- Exécution provisoire

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, N° 16604 et 16540 du rôle).

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 de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

Par ces motifs

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

déclare les demande principale et reconventionnelle recevables,

déclare le compromis de vente signé le 29 avril 2022 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL caduc,

partant déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement de ses frais d'avocat non fondée et en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande reconventionnelle,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Ibrahim AKPO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.