

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

## **Jugement civil no. 2024TALCH17/00063 - XVIIe chambre**

Audience publique du mercredi, six mars deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2022-05042 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Karin SPITZ, juge déléguée,  
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/ses gérant/s 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 Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 21 juin 2022,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois VERTUMNUS SARL, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 238 519, représentée aux fins de la présente par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**e t**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240 929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

en présence de

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie intervenant volontairement aux termes d'une requête en intervention du 20 juillet 2022,

comparaissant par Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 13 décembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 17 janvier 2024.

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 17 janvier 2024.

### **Faits**

Le 27 mars 2020 un compromis de vente a été signé entre PERSONNE1.) comme vendeur d'une part et la société SOCIETE1.) SARL comme partie acquéreuse d'autre part portant sur:

- une maison sise à ADRESSE2.), L-ADRESSE2.), inscrite sous le numéro cadastral NUMERO2.) d'une contenance de 14 a 85 ca, section C d'ADRESSE4.) dans la

commune de Differdange, lieu-dit „ADRESSE5.)“, place (occupée), bâtiment à habitation ainsi que

- un terrain avec bâtiment inscrit sous le numéro cadastral NUMERO3.) d'une contenance de 0a95ca, section C d'ADRESSE4.) dans la commune de Differdange, lieu-dit „ADRESSE5.)“, place (occupée), bâtiment agricole.

En plus, les parties contractantes ont prévu ceci:

*« La vente est conclue sous les conditions suspensives suivantes:*

*Si une demande de prêt s'avérait nécessaire, le présent compromis sortirait ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée. Cependant, l'acquéreur s'engage à introduire une demande de crédit dans un délai de 45 jours ouvrables à partir de la délivrance de toutes les autorisations nécessaires concernant le projet de construction sur toutes la zone concernée dont question et suivant les plans que l'architecte de la partie acquéreuse déposera aux autorités compétentes. Les parties reconnaissent que les exigences des autorités pour la réalisation des phases du projet de construction dont question ne pourront être réalisées une fois que le projet de construction sur toutes la zone concernée aura été approuvé par les autorités compétentes.*

*Le présent compromis est valable seulement:*

- 1. si la banque accord de crédit, à défaut de quoi les deux parties sont libres de tous engagements sans dédommagement et intérêts, et*
- 2. si les autorités compétentes accordent et délivrent à la partie acquéreuse toutes les autorisations nécessaires concernant le projet de construction sur toutes la zone concernée dont question et suivant les plans que la partie acquéreuse déposera par le biais de son architecte aux autorités compétentes.*

*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, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante devra payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous dans le titre „clause pénale ».*

La clause relative au droit de préemption de PERSONNE1.) est rédigée comme suit:

*« Lors de la commercialisation du projet de vente des deux phases, la partie venderesse, aura un droit de préemption d'achat dans le projet immobilier que la partie acquéreuse fera développer par son architecte sur toutes la zone concernée. Elle sera informée des prix par lettre recommandée et pourra exercer ce droit de préemption en signant un compromis de vente endéans un délai d'un mois à compter de l'envoi des prix. Faute de signature du compromis endéans ce mois, la partie venderesse est réputée avoir tacitement refusé d'exercer ce droit ».*

Le 5 avril 2020, une sommation de passer acte de vente de la maison mentionnée ci-dessus devant le notaire Jean-Joseph WAGNER le 19 avril 2022 à 11.00 heures, a été réceptionnée par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) ne s'est pas présenté devant notaire à la date et à l'heure prévues.

Un procès-verbal de non-comparution a été dressé par le notaire Jean-Joseph WAGNER en date du 19 avril 2022.

## Procédure

Par assignation du 21 juin 2022, la société SOCIETE1.) SARL a fait comparaître PERSONNE1.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Par requête du 20 juillet 2022, déposée le 25 juillet 2022, PERSONNE2.) a fait une intervention volontaire dans le litige en cours entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.).

## Prétentions et moyens des parties

**La société SOCIETE1.) SARL** a fait comparaître PERSONNE1.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège afin de voir constater à titre principal qu'il y a eu accord sur la chose et sur le prix et le voir condamner à passer acte devant le notaire Jean-Joseph WAGNER ou tout autre notaire à désigner, sous peine d'une astreinte journalière de 100 EUR à partir du huitième jour suivant la signification du jugement à intervenir dans la limite de 250.000 EUR, pour acter la vente de la maison d'habitation avec bâtiment agricole sise à ADRESSE2.), L-ADRESSE2.) inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.) et sous le numéro NUMERO3.).

A titre subsidiaire, elle demande à voir constater l'inexécution du compromis de vente et à condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 4.624.855,91 EUR du chef de dommages et intérêts.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

En dernier lieu, elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande en exécution forcée de la vente, la société SOCIETE1.) SARL soutient que les parties ont un accord sur la chose et sur le prix de sorte que le compromis de vente vaut vente en vertu de l'article 1589 du Code civil.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SARL soutient sa demande à voir constater l'inexécution du contrat sur base de l'article 1184 du Code civil en raison du refus de PERSONNE1.) de passer acte devant le notaire.

En plus du montant de la clause pénale s'élevant à 35 % du prix de vente, la partie adverse serait tenue en vertu du compromis de vente à lui payer tous les frais d'honoraires et autres frais qu'elle a déjà investis et qu'elle devra encore payer aux bureaux d'études ou qu'elle aurait déjà payés respectivement ceux faisant l'objet des commandes et/ou dont un solde serait encore à régler pour mener à bien les études nécessaires pour le projet de construction en question.

Elle demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 4.624.855,91 EUR se décomposant comme suit :

- 891.100 EUR représentant 35% du prix de vente de 2.546.000 EUR du chef de la clause pénale,

- 601.672,50 EUR (TTC) : SOCIETE2.) SA,
- 5.850 EUR (TTC) : SOCIETE3.) SA,
- 422.681,22 EUR (TTC) : SOCIETE4.) SARL,

- 234.000 EUR (TTC) : SOCIETE5.) SA (project manager),
- 2.459.552,19 EUR du chef de sa perte de bénéfice,
- 10.000 EUR du chef de frais d'avocat.

Selon le dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE1.) SARL ajoute aux demandes de son assignation la demande, avant tout autre progrès en cause, de faire défense à PERSONNE1.) de vendre les biens objets du compromis de vente à un tiers.

Elle demande à voir commettre le notaire Jean-Joseph WAGNER ou tout autre notaire à désigner pour recevoir la vente conformément au compromis de vente.

En outre, elle demande à voir dire qu'elle devra, dans un délai de 45 jours ouvrables suivant l'obtention des autorisations, solliciter une demande de financement avec la faculté discrétionnaire de renoncer à tout moment au bénéfice des conditions suspensives en vue de passer l'acte de vente.

Elle demande à voir dire que PERSONNE1.) devra comparaître pour acter la vente sous peine d'une astreinte journalière de 1.000 EUR à compter de son défaut de comparution non justifié dans la limite de 250.000 EUR ou toutes autres modalités à arbitrer, pour acter la vente de parcelles désormais inscrites au cadastre de Differdange, section C d'ADRESSE4.), sous les numéros NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.) et NUMERO8.), lieu-dit „ADRESSE5.)“, sans préjudice à la nouvelle contenance et la nouvelle numérotation qui sera attribuée suite au récent morcellement moyennant le prix de 100.000 EUR l'are pour les parcelles adjacentes à la ADRESSE6.) et le prix de 200.000 EUR l'are pour les parcelles adjacentes à la ADRESSE5.).

La demanderesse soutient que PERSONNE1.) reconnaît que la réalisation du projet de construction devait se dérouler en deux phases, qu'un morcellement devait intervenir, qu'il a été informé de manière régulière de l'avancement, et qu'en date du 6 mars 2019, il a contresigné une demande d'autorisation introduite par l'intermédiaire d'SOCIETE2.) SA en charge du projet.

Si la procédure d'autorisation a connu certaines lenteurs dues à des facteurs extérieurs, PERSONNE1.) aurait dans la phase décisive pour l'octroi des autorisations fait soudainement volte-face pour tenter d'échapper à ses engagements.

La partie adverse se serait opposée au morcellement des parcelles et l'administration communale de la SOCIETE6.) aurait refusé de procéder au morcellement en raison des oppositions de celui-ci après de longues et pénibles tergiversations.

Renvoyant au projet d'acte notarié, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'elle était prête à acter la vente et que le notaire disposait des fonds et qu'aucune critique n'a jamais été émise auprès du notaire concernant les détails du projet d'acte notarié.

Pour autant que de besoin, la demanderesse indique qu'elle n'est pas opposée à ce que le droit de préemption stipulé entre parties en faveur de PERSONNE1.) figure également dans l'acte notarié.

Quant au prix indiqué dans le compromis de vente, elle réplique que la chose et le prix sont déterminés sinon aisément déterminables sans équivoque.

Elle fait plaider que la vente est soumise à deux conditions suspensives, celle tenant aux autorisations n'étant soumise à aucun délai et que toutefois en vue d'exécuter le compromis de vente, elle allait même jusqu'à renoncer à la condition suspensive concernant les autorisations et que le notaire disposait des fonds nécessaires pour recevoir l'acte notarié.

Pour pouvoir réaliser un projet de construction, un morcellement des parcelles était nécessaire et le défendeur devait prêter son concours à la réalisation de la condition mais il aurait fait obstacle à la réalisation de la condition de sorte que pour autant que de besoin, il y aurait lieu de conclure que la condition est réputée accomplie.

Elle reproche à PERSONNE1.) la violation de l'obligation d'exécution des engagements de bonne foi par le fait d'avoir tenté de retarder le processus et d'avoir voulu frauduleusement lui nuire dans le seul but d'échapper à l'authentification de la vente pour préférer de jouer la montre en vue de faire introduire et obtenir le morcellement par l'intermédiaire d'un autre prestataire.

Quant aux conditions suspensives, la société SOCIETE1.) SARL expose que le morcellement est intervenu et qu'elle pourra voir ses autorisations de construire traitées par l'administration communale et se voir accorder un financement.

Du fait de la défaillance du défendeur de comparaître à l'acte, elle ne devrait pas être privée de la condition suspensive liée au financement qui est à introduire dans un délai de 45 jours à compter de l'octroi des autorisations conformément au compromis de vente. Elle demande à voir commettre un notaire pour recevoir l'acte de vente dès obtention du financement par elle avec faculté pour elle de pouvoir renoncer à tout moment au bénéfice de la condition suspensive.

Pour le cas où le tribunal estimerait que le demande en exécution forcée du contrat n'est pas fondée, elle indique qu'elle veut instruire la demande en réparation qui sera le cas échéant à réserver dans le jugement à intervenir et pour laquelle elle se réserve tous droits.

**PERSONNE1.)** expose que suivant compromis de vente du 27 mars 2020, il a cédé à la société SOCIETE1.) SARL une maison et un terrain avec bâtiment agricole et que cette opération immobilière a pour objet et finalité de mener à terme un projet de construction à réaliser en deux phases.

Il explique que la première phase de construction devait être exécutée du côté de la ADRESSE6.) et que la deuxième phase du côté de la ADRESSE5.).

Dans ce cadre, les parties contractantes auraient convenu qu'il serait procédé à un morcellement de façon à ce que le terrain du côté ADRESSE6.) ait une contenance de 5,50 ares et le terrain du côté ADRESSE5.) une contenance de 10,30 ares et que les frais en relation avec l'opération de morcellement seraient à charge de la société SOCIETE1.) SARL.

Par courrier de son mandataire du 12 octobre 2021, il aurait fait valoir que le compromis de vente est vicié sinon caduc et en réponse, la partie adverse aurait fait savoir en date du 18 octobre 2021 qu'elle aurait entrepris les démarches qui s'imposaient et qu'elle devrait prochainement l'informer de l'accomplissement des conditions.

Ce serait ensuite que la partie adverse aurait voulu forcer les choses au moyen d'une sommation de passer acte lui signifiée en date du 5 avril 2022.

Faisant référence au projet d'acte de vente, PERSONNE1.) relève que le morcellement dont il est question dans le compromis de vente n'a jamais eu lieu et qu'à défaut de morcellement, il n'existe pas de parcelle côté ADRESSE6.) d'une contenance de 5,50 ares ni de parcelle côté ADRESSE5.), d'une contenance de 10,30 ares.

A titre principal, PERSONNE1.) soutient qu'il n'existe pas d'accord sur la chose et sur le prix au sens de l'article 1583 du Code civil et que la vente n'est pas parfaite mais nulle. Il fait état du fait qu'ils ont convenu d'une chose qui est future à savoir un terrain d'une contenance de 10,30 ares côté ADRESSE5.) et un autre terrain de 5,50 ares côté ADRESSE6.) et que ces deux terrains n'existent pas d'un point de vue cadastral.

Contrairement aux apparences, les parties n'auraient convenu d'aucun prix de vente.

Le prix de 100.000 EUR respectivement celui de 200.000 EUR auraient visé le prix de revente aux futurs acquéreurs puisqu'il s'agirait d'un prix payable au moment de la promotion et de l'acte de vente aux clients respectifs futurs et ces prix ne seraient pas à confondre avec le prix de la vente conclue entre les parties au litige.

Cette absence d'accord sur le prix serait encore corroborée par le courrier officiel du mandataire de la demanderesse du 21 octobre 2021 faisant valoir qu'il n'y a aucune incertitude à avoir quant au prix qui est de 2.130.000 EUR et par le projet d'acte de vente en 2022 indiquant comme prix le montant de 2.546.000 EUR.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) soutient que les conditions suspensives ne se sont pas réalisées et que le compromis de vente est caduc.

Il fait plaider qu'à défaut d'avoir établi un morcellement conforme au compromis de vente et à défaut d'avoir obtenu un morcellement, la partie adverse ne dispose pas d'autorisation de construire.

La clause suspensive relative à l'obtention des autorisations de construire ne serait donc pas réalisée.

La meilleure preuve en serait que la société SOCIETE1.) SARL demande au tribunal de dire qu'elle a la faculté discrétionnaire de renoncer à tout moment au bénéfice des conditions suspensives en vue de passer l'acte de vente.

La condition suspensive relative au prêt ne serait pas non plus réalisée.

Le document bancaire produit en cause indiquerait que le prêt de la somme de 2.036.800 EUR serait soumis à des conditions et ne constituerait pas un accord bancaire ni un accord ferme et définitif.

Le montant à prêter serait inférieur à 2.130.000 EUR ou à 2.546.000 EUR et ce document serait à qualifier de refus bancaire.

Les conclusions de synthèse de la partie adverse établiraient l'absence de la réalisation des conditions suspensives.

La condition relative à l'obtention d'un prêt de même que celle relative aux autorisations administratives seraient stipulées dans l'intérêt des deux parties et la partie adverse ne saurait y renoncer de manière arbitraire et unilatérale.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir constater sinon prononcer la résiliation du compromis de vente aux torts de la partie adverse.

Il reproche à la société SOCIETE1.) SARL d'avoir établi ou fait établir un morcellement non conforme aux compromis de vente et d'avoir l'intention d'éluder son droit de préemption d'achat en violation des termes du compromis de vente tel qu'il résulterait du projet d'acte notarié et de sa demande relative à la faculté de renoncer à la condition relative à l'obtention des autorisations de construire.

Concernant la demande en exécution forcée du compromis de vente par la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) réplique que cette demande n'est pas fondée à défaut d'accord sur la chose et sur le prix.

En plus, la vente ne serait jamais devenue définitive à défaut de réalisation des conditions suspensives.

Il conteste la demande en paiement d'une astreinte journalière en son principe et en son quantum ainsi que quant à son plafond et son délai.

Quant à la demande subsidiaire de la partie adverse à voir constater l'inexécution du contrat sur base de l'article 1184 du Code civil et en paiement d'une indemnité forfaitaire, PERSONNE1.) soutient que les conditions de la clause contractuelle invoquée ne sont pas données et qu'aucune des conditions suspensives ne s'est réalisée de sorte que la vente n'est pas devenue ferme et définitive.

Il ajoute que la demanderesse reste en défaut d'établir une faute dans son chef.



A ce titre, il demande à voir dire que la clause pénale égale à 35% du prix de vente est abusive, nulle et sans effet, sinon manifestement excessive et injustifiée.

En tout état de cause, PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande en paiement du montant de 891.000 EUR de ce chef sinon il demande à voir réduire la clause pénale à 1 EUR symbolique.

Il conteste les autres demandes en paiement de frais en leur principe et en leur quantum. La demande visant à lui interdire de vendre les biens, objet du compromis de vente, à un tiers serait irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

Il relève que la réserve formulée « sans préjudice quant à la nouvelle contenance et à la nouvelle numérotation » démontre que la société SOCIETE1.) SARL ne connaît pas les numéros ni les contenances des parcelles, objets de la supposée transaction de sorte qu'il est impossible pour le notaire de préparer et faire signer un acte mentionnant un objet précis et un prix déterminé d'autant plus que le prix de l'are diffère.

Il demande encore à voir déclarer la demande en intervention de PERSONNE2.) non fondée.

En dernier lieu, PERSONNE1.) demande la condamnation de la demanderesse à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par requête déposée le 25 juillet 2022, **PERSONNE2.)** fait une intervention volontaire dans le litige entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.).

Elle expose qu'elle est la sœur de PERSONNE1.) et qu'ils sont les héritiers réservataires de feu leur père PERSONNE1.) décédé *testat* le 24 janvier 2015.

Elle indique que PERSONNE1.) a reçu de la part de feu son père l'immeuble, objet du présent litige, et ce par acte de vente du 6 novembre 2003.

Un litige en matière de succession serait actuellement pendant entre eux ayant mené à un jugement interlocutoire du 16 juin 2022 retenant entre autres que la vente immobilière du 6 novembre 2003 intervenue entre feu PERSONNE1.) et PERSONNE1.) constitue une donation indirecte dans le chef de ce dernier.

Malgré l'existence de ce litige introduit par assignation du 21 avril 2017, PERSONNE1.) aurait signé seul un compromis de vente en date du 27 mars 2020 portant sur cet immeuble, objet et actif principal de la succession sans l'avertir malgré le jugement du 16 juin 2022 ayant fait l'objet d'un appel par PERSONNE1.).

Elle demande à voir dire qu'elle n'est pas liée contractuellement par la vente de l'immeuble.

Elle se rallie à la position de la société SOCIETE1.) SARL pour voir constater que la vente est parfaite eu égard à l'accord des parties sur la chose et sur le prix.

Pour le cas où le tribunal déciderait que l'immeuble a été valablement vendu par PERSONNE1.), elle demande la consignation du prix de vente sur le compte tiers du notaire à nommer pour la vente jusqu'à ce que le litige successoral soit définitivement toisé.

Dans le cadre du litige successoral, sa demande en annulation sinon en résolution de l'acte notarié portant sur le même immeuble, aurait été inscrite en marge de l'expédition du bureau des hypothèques, après la signature du compromis de vente entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) SARL.

PERSONNE2.) ajoute que par lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2021, elle a informé tous les notaires du pays qu'elle s'oppose à une vente de l'immeuble et elle a demandé d'être informée du moment que son frère procéderait à ladite vente.

Pour le cas où PERSONNE1.) serait condamné au paiement de dommages et intérêts, il y aurait lieu de la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle prononcée contre PERSONNE1.) étant donné qu'elle n'a pas pris l'initiative pour signer le compromis de vente litigieux et qu'elle n'a commis aucune faute contractuelle ou délictuelle.

En outre, PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 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 décision**

Les demandes principale et reconventionnelle, introduites dans les formes et délai de la loi, sont recevables en la forme.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord si la vente est parfaite entre parties.

- Quant à l'accord sur la chose et sur le prix

En application de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. 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.

La vente est parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix (article 1583 du Code civil) et la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

S'il est vrai qu'en vertu de l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix, et qu'elle ne requiert donc pas l'accomplissement d'un formalisme particulier, sauf stipulations contraires des parties, il n'en reste pas moins que la preuve de l'existence d'un accord entre parties est à administrer conformément aux règles de droit commun de la preuve.

En vertu de l'article 1591 du Code civil le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties. Il s'agit là d'une exigence élémentaire qui prolonge en la matière l'exigence de l'article 1129 du Code civil relative à la détermination de la chose et qui permet de s'assurer que les volontés des parties se sont bien rencontrées sur cet élément essentiel du contrat.

Le prix constitue donc l'objet de l'obligation de l'acheteur et la cause de l'obligation du vendeur. C'est un élément nécessaire à la formation de la vente, que, s'il fait défaut, entraîne la nullité absolue de celle-ci car le contrat est alors dépourvu de l'existence légale (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 15 juin 2007, n°106.212 du rôle).

Il y a partant lieu d'analyser les termes du compromis de vente du 27 mars 2020.

Sub « PRIX DE VENTE », les parties ont prévu ce qui suit:

*« Les terrains au cadastre nr. NUMERO2.) et NUMERO3.) devront être morcelés afin de pouvoir exécuter le projet de construction en deux phases et ainsi réduire la contenance du terrain avec la construction existante.*

*La contenance exacte sera définie dans le plan du géomètre et seront repris par le notaire pour préparer l'acte de vente dont question.*

*Il s'agit approximativement de contenances avoisinant 10,30 ares pour la construction existante côté ADRESSE5.) et 5,50 ares pour la parcelle côté ADRESSE6.).*

*Les frais de morcellement seront pris en charge par la partie acquéreuse.*

*La présente vente pour la 1<sup>e</sup> phase, côté ADRESSE6.), a été consentie pour et moyennant le prix de 100.000.-€/l'are (en toutes lettres: cent mille euros par ares) payable au moment de la promotion et de l'acte de vente aux clients respectifs futurs de cette 1<sup>e</sup> phase du projet de construction.*

*La présente vente pour la 2<sup>ème</sup> phase, côté ADRESSE5.), a été consentie pour et moyennant le prix de 200.000.-€/l'are (en toutes lettres: deux cent mille euros par are) payable au moment de la promotion et de l'acte de vente aux clients respectifs futurs de cette 2<sup>ème</sup> phase du projet de construction.*

*Il est convenu que pendant toute la période de la 1<sup>e</sup> phase, côté ADRESSE6.), Monsieur PERSONNE3.) pourra habiter la construction existante pour une durée minimale de 5 ans à partir de la date du présent compromis de vente dans la maison au ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) sans devoir payer de loyer ni d'indemnité d'occupation.*

*L'acquéreur aura la propriété du bien vendu ainsi que la jouissance réelle et effective à compter de la signature de l'acte notarié.*

*L'acte notarié sera dressé au plus tard dans les trois mois après accord de la banque par-devant Maître Jean-Joseph WAGNER, ADRESSE7.) à L-ADRESSE8.). Les frais de l'acte notarié sont à charge de la partie acquéreuse ».*

En l'occurrence, le compromis de vente porte sur deux terrains inscrits au cadastre sous les numéros NUMERO2.) et NUMERO3.), qui seront morcelés : avoisinant 10,30 ares pour la construction existante côté ADRESSE5.) et 5,50 ares pour la parcelle côté ADRESSE6.) et sur lesquels un projet de construction sera réalisé en deux phases.

L'objet de la vente est partant déterminé.

Il résulte du compromis de vente qu'aucun prix fixe n'y est indiqué de sorte que le prix de vente n'est pas déterminé.

A défaut de prix déterminé, le prix doit cependant être facilement déterminable.

En prévoyant pour les deux phases respectives que le prix est payable au moment de la promotion et de l'acte de vente aux clients respectifs futurs de cette 1<sup>ère</sup> respectivement 2<sup>e</sup> phase du projet de construction, les parties ont retenu une modalité d'exécution du paiement du prix par la société SOCIETE1.) SARL.

Il résulte des clauses précitées que les parties ont convenu un prix de vente de 100.000 EUR l'are pour la parcelle sise ADRESSE6.) et un prix de vente de 200.000 EUR l'are pour celle sise sis ADRESSE5.), n'existant pas au moment de la signature du compromis de vente.

En retenant des contenances approximatives indiquées au compromis de vente, le prix de vente théorique serait alors de 10,30 ares x 200.000 EUR pour la 2<sup>e</sup> phase concernant la parcelle ADRESSE5.), soit 2.060.000 EUR et 5,50 ares x 100.000 EUR pour la 1<sup>ère</sup> phase concernant la parcelle ADRESSE6.), soit 550.000 EUR donnant un prix total de 2.610.000 EUR.

Les parties ont cependant prévu le morcellement à opérer, élément de détermination du prix et qu'un géomètre déterminera les contenances exactes pour calculer le prix de vente et pour les soumettre au notaire pour la rédaction de l'acte notarié de vente.

Il n'est pas établi que le morcellement tel que prévu au contrat est faisable notamment au vu du courrier de la SOCIETE6.) du 5 octobre 2021 indiquant qu'il n'est pas possible de réaliser une construction quelconque sur la partie de la parcelle donnant sur la ADRESSE6.).

Par courrier du 12 octobre 2021, le mandataire de PERSONNE1.) relève ce qui suit : « *Le prix de vente des deux immeubles, objet du contrat, est manquant. Il faut effectivement faire remarquer que les prix indiqués, à savoir 100.000 € l'are et 200.000 € l'are,*

*correspondent en réalité soit à la première phase de construction, soit à la deuxième phase de construction. »*

Or dans son courrier du 21 octobre 2021, le mandataire de la société SOCIETE1.) SARL indique « *En ce qui concerne le prix, ainsi que vous le relevez vous-même dans votre lettre du 12 octobre 2021, les parties ont convenu qu'une certaine surface (environ 10 ares 30 centiares) serait vendu pour le prix de EUR 100.000.- à l'are et une certaine surface (environ 5 ares 50 centiares) serait vendu pour le prix de EUR 200.000.- à l'are* ».

Ces affirmations de la part de la partie demanderesse du 21 octobre 2021 indiquent le contraire de ce qui est prévu au compromis de vente entre parties.

Dans ce courrier, la mandataire de la société SOCIETE1.) SARL déclare ensuite : « *Il n'y a donc aucune incertitude à avoir quant au prix qui est de EUR 2.130.000.-* ».

Après l'indication d'un prix de 2.130.000 EUR, la demanderesse fait désormais état d'un prix total de 2.546.000 EUR dans son assignation du 21 juin 2022, sans autre explication quant au morcellement et aux contenances retenues pour calculer ce prix.

La société SOCIETE1.) SARL se réfère également au projet d'acte de vente qu'elle voulait faire signer par PERSONNE1.) en date du 19 avril 2022, indiquant également le prix de 2.546.000 EUR mais elle n'explique toujours pas le mode de calcul de ce prix.

Dans ses conclusions de synthèse, la société SOCIETE1.) SARL demande à voir dire que sur convocation du notaire commis, PERSONNE1.) devra comparaître pour acter la vente sous peine d'une astreinte journalière courant à partir du défaut de comparution non justifié dans la limite de 250.000 EUR ou toutes autres modalités à arbitrer, pour acter la vente des parcelles désormais inscrites au cadastre de Differdange, section C d'ADRESSE4.), sous les numéros NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.) et NUMERO8.), lieu-dit « ADRESSE5.) », sans préjudice quant à la nouvelle contenance et la nouvelle numérotation qui sera attribuée suite au récent morcellement, moyennant le prix de 100.000 EUR/l'are pour les parcelles adjacentes à la ADRESSE6.) et le prix de 200.000 EUR/l'are pour les parcelles adjacentes à la ADRESSE5.).

La demanderesse sollicite l'exécution forcée du compromis de vente mais sans indiquer de prix, et sans indiquer d'élément permettant de le calculer telle que la contenance.

Il y a lieu de relever que dans le compromis de vente, le morcellement en deux parcelles, l'une, ADRESSE6.) et l'autre, ADRESSE5.) est le préalable pour la fixation du prix de vente.

Or, il n'est pas établi que ce morcellement est faisable notamment eu égard au courrier du 5 octobre 2021 précité et aux termes de la demande en exécution forcée de la part de la société SOCIETE1.) SARL.

Au vu des tous ces éléments, il y a lieu de retenir que le prix de la vente n'est pas déterminable.

L'accord des parties sur la chose et le prix prévu par l'article 1583 du Code civil n'est pas prouvé.

Il n'y a dès lors pas pu y avoir rencontre de volontés des parties quant aux prix, de sorte que le compromis de vente du 27 mars 2020 est à déclarer nul, n'ayant ainsi pas opéré de vente entre parties.

La demande de la société SOCIETE1.) SARL tendant à faire défense à PERSONNE1.) de vendre les biens objet du compromis de vente à un tiers n'est dès lors pas fondée.

De même, la demande à voir dire qu'elle devra, dans un délai de 45 jours ouvrables suivant l'obtention des autorisations, solliciter une demande de financement avec la faculté discrétionnaire de renoncer à tout moment au bénéfice des conditions suspensives en vue de passer l'acte de vente n'est pas fondée.

La demande à voir commettre Maître Jean-Joseph WAGNER ou tout autre notaire à désigner pour recevoir la vente conformément au compromis de vente et la demande à voir dire que PERSONNE1.) devra comparaître pour acter la vente sous peine d'une astreinte journalière de 1.000 EUR à compter de son défaut de comparution non justifié dans la limite de 250.000 EUR ou toutes autres modalités à arbitrer, pour acter la vente de parcelles désormais inscrites au cadastre de Differdange, section C d'ADRESSE4.), sous les numéros NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.) et NUMERO8.), lieu-dit „ADRESSE5.)“, sans préjudice à la nouvelle contenance et la nouvelle numérotation qui sera attribuée suite au récent morcellement moyennant le prix de 100.000 EUR l'are pour les parcelles adjacentes à la ADRESSE6.) et le prix de 200.000 EUR l'are pour les parcelles adjacentes à la ADRESSE5.) ne sont pas non plus fondées.

La demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) SARL à voir constater l'inexécution du compromis de vente par PERSONNE1.) et à se voir allouer un montant de 4.624.855,91 EUR du chef de dommages et intérêts n'est pas non plus fondée.

- Quant à l'intervention volontaire de PERSONNE2.)

L'article 483 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que l'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives.

La demande en intervention volontaire faite par PERSONNE2.) par requête du 25 juillet 2022 est recevable en la forme.

Comme il a été retenu qu'il n'y a pas pu y avoir rencontre de volontés des parties quant aux prix, de sorte que le compromis de vente du 27 mars 2020 est à déclarer nul, n'ayant

ainsi pas opéré de vente entre parties, la demande de PERSONNE2.) à voir constater et dire qu'elle n'est pas liée contractuellement par la vente de l'immeuble n'est pas fondée.

La demande à voir ordonner que le prix de vente soit consigné entre les mains du notaire commis à cet effet jusqu'à ce que le litige successoral soit définitivement toisé a été formulée seulement en cas de vente de l'immeuble, de sorte que cette demande est sans objet.

La demande de PERSONNE2.) à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation en cas de condamnation de PERSONNE1.) au paiement des dommages et intérêts est également sans objet.

- Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Eu égard aux éléments du dossier, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL à payer une indemnité de procédure de 1.500 EUR à PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée, à défaut de preuve de l'iniquité requise.

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, la demande en exécution provisoire du présent jugement n'est pas fondée.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

## **P a r   c e s   m o t i f s**

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande reconventionnelle en nullité du compromis de vente du 27 mars 2020 fondée,

dit que le compromis de vente du 27 mars 2020 est nul,

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL non fondées,

reçoit la requête en intervention volontaire en la forme,

dit la demande de PERSONNE2.) à voir constater et dire qu'elle n'est pas liée contractuellement par la vente de l'immeuble non fondée,

dit la demande à voir ordonner que le prix de vente soit consigné entre les mains du notaire commis à cet effet jusqu'à ce que le litige successoral soit définitivement toisé sans objet,

dit la demande à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation en cas de condamnation de PERSONNE1.) au paiement des dommages et intérêts sans objet,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.