

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no.2023TALCH17/00152 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, quatorze juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-04992 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Françoise FALTZ, 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 ses gérants 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 Pierre BIEL de Luxembourg du 26 mai 2021,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par la société à responsabilité limitée BONN & SCHMITT SARL, établie et ayant son siège social à L-1511 Luxembourg, 148, avenue de la Faïencerie, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, et aux fins de la présente procédure par Maître Pol STEINHÄUSER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 21 mars 2023.

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

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l'organe de Maître Pol STEINHÄUSER, avocat à la Cour, représentant la société constituée.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Alexandre GRIGNON, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, représentant la société constituée.

Faits constants

En date du 6 mars 2020, un compromis de vente (« Compromis de vente ») a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (« la société SOCIETE1. »), en sa qualité d'acquéreur, et PERSONNE1.) (« PERSONNE1. »), en sa qualité de vendeur, pour l'acquisition d'une maison avec terrain constructible sise à L-ADRESSE2.), pour le prix de 1.075.000 EUR.

Ledit compromis de vente contenait deux conditions suspensives : l'obtention d'un prêt de l'acquéreur auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois jusqu'au 1^{er} juin 2020 et l'obtention de l'autorisation à bâtir de la part de la commune de ADRESSE3.) pour

construire une résidence à minimum 6 unités d'une surface totale net habitable de minimum 600 m² et minimum 15 emplacements intérieurs.

Par courriers des 18 février 2021, 19 mars 2021 et 23 mars 2021, PERSONNE1.) a considéré le Compromis de vente comme caduc sinon résolu.

La société SOCIETE1.) estime que le Compromis de vente a été fautivement considéré comme caduc sinon résolu par PERSONNE1.).

Procédure

Par exploit du 26 mai 2021, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit introductif d'instance, **la société SOCIETE1.)** demande à voir constater que PERSONNE1.) a résolu fautivement le Compromis de vente du 6 mars 2020.

Elle demande partant principalement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 107.500 EUR, correspondant à 10% du prix de vente au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 mars 2021, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, elle demande la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 150.000 EUR correspondant au préjudice qu'elle estime avoir subi en se basant principalement sur les articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 mars 2021, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

En dernier lieu, elle demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution, et la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR. Elle sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que le Compromis de vente aurait été conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt pour le 1^{er} juin 2020 au plus tard. Les dispositions du Compromis de vente auraient encore prévu une

prolongation dudit délai si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que la demande de crédit est en cours de traitement.

La partie demanderesse expose avoir sollicité auprès de la SOCIETE2.) (« la Banque ») l'obtention d'un prêt pour procéder au financement de l'objet du Compromis de vente. L'ensemble des formalités utiles en lien avec sa demande de crédit auraient été faites bien avant le 30 avril 2020. Elle conteste partant avoir tardivement introduit sa demande.

En date du 28 mai 2020, la Banque aurait émis un certificat confirmant l'instruction de la demande de prêt immobilier qu'elle a déposée. Ledit certificat aurait été transmis par PERSONNE2.), gérant de la société SOCIETE1.), à PERSONNE1.), de sorte que le délai qui lui aurait été imparti aurait été prolongé au-delà du 1^{er} juin 2020 jusqu'à la délivrance de la Banque de la lettre de refus ou d'accord de la Banque.

Or par courrier du 31 juillet 2020, la partie défenderesse aurait cependant soulevé la caducité du Compromis de vente.

Par courrier du 13 août 2020, PERSONNE1.) aurait changé sa position et aurait sollicité un rendez-vous pour la signature de l'acte notarié dans les quinze jours suivant l'obtention d'un prêt bancaire et pour le 21 août 2020 au plus tard.

La partie défenderesse aurait ainsi confirmé la prolongation du délai imparti à la partie demanderesse pour présenter la réponse de la Banque, conformément à l'article 4a) du Compromis de vente.

Au cas où le tribunal estimerait que le délai pour la réalisation de la condition suspensive ne se serait pas prolongé, il y aurait lieu de considérer que la partie défenderesse aurait renoncé aux conséquences juridiques du dépassement du délai prévu pour la réalisation de la condition par son courrier du 13 août 2020.

Le 19 août 2020, la Banque aurait marqué son accord au financement du bien faisant l'objet du Compromis de vente et l'accord bancaire aurait été transmis à la partie défenderesse par voie électronique et lettre recommandée avec accusé de réception le même jour.

Il y aurait partant lieu de considérer que la condition suspensive du Compromis de vente a été remplie.

Le 20 août 2020, la partie défenderesse aurait cependant contesté l'accord de la Banque en estimant que ce dernier ne constituerait pas un accord ferme de la Banque d'octroi du prêt alors que l'accord du prêt aurait été soumis à des conditions.

Le compromis de vente ne serait partant plus que resté soumis à une seule condition suspensive, à savoir l'obtention de l'autorisation de bâtir de la part de la commune de ADRESSE3.).

La réalisation de la première condition suspensive aurait de nouveau été confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception du 2 septembre 2020.

Par courrier du 18 février 2021, la partie défenderesse aurait invoqué de nouveau la caducité, sinon la résolution du Compromis de vente du 6 mars 2020 pour défaut d'accord bancaire délivré au 1^{er} juin 2020.

A toute fin utile, le 9 mars 2021, le mandataire de la partie demanderesse aurait transmis au mandataire de la partie défenderesse l'accord bancaire, déjà confirmé le 19 août 2020.

La condition relative à l'obtention de l'autorisation à bâtir aurait été sur le point d'être parfaitement réalisée au mois de mars 2021 alors qu'elle aurait informé le mandataire de la partie défenderesse que le projet immobilier passerait en commission des bâtisses le 29 mars 2021.

Le 19 mars 2021, le mandataire de PERSONNE1.) aurait indiqué une nouvelle fois que les parties n'étaient plus en relation contractuelle depuis le 1^{er} juin 2020, date à laquelle le Compromis de vente du 6 mars 2020 serait devenu caduc respectivement résolu.

Par courrier officiel du 24 mars 2021, le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait mis formellement en demeure la partie défenderesse de payer le montant de la clause pénale de l'article 4f) du compromis de vente, soit 107.500 EUR, endéans les 15 jours de la mise en demeure sur le compte d'argent tiers de son étude.

La partie défenderesse qui refuserait de s'exécuter ferait preuve d'une mauvaise foi alors qu'elle n'aurait cessé d'augmenter le prix de vente du bien faisant l'objet du Compromis de vente lorsqu'elle aurait appris qu'il aurait été possible de construire sur le terrain deux respectivement trois maisons unifamiliales.

Elle fait valoir que la partie défenderesse aurait abusivement procédé à la résolution du Compromis de vente alors que celui-ci produisait parfaitement ses effets.

Au cas où le tribunal considérerait que la clause pénale ne serait pas due, elle demande la condamnation de la partie défenderesse au paiement des dommages et intérêts sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil en faisant valoir le comportement fautif de la partie défenderesse par la résolution du Compromis de vente. Le dommage

consisterait dans les frais d'architectes, administratifs, de conseils, et internes engagés pour la préparation et le suivi du dépôt de la demande d'autorisation à bâtir de la part de la commune de ADRESSE3.). Le dommage consisterait encore dans la perte de chance de voir la vente se réaliser et dans l'énergie et le temps investi. Le montant du préjudice est évalué à 150.000 EUR.

Elle estime que dans la mesure où la partie défenderesse a résolu de façon unilatérale le Compromis de vente, il ne reviendrait pas au tribunal d'en prononcer la résolution judiciaire.

Aux termes de ses conclusions du 21 mars 2022, la société SOCIETE1.) sollicite, aux termes de l'article 1152 du Code civil, une révision de la clause pénale dans la mesure où elle estime son préjudice, au vu des frais engagés, supérieur à 10 % du prix de vente prévu au Compromis de vente. Elle sollicite partant une augmentation de la clause pénale et une condamnation de la partie adverse au paiement de la somme de 150.000 EUR. A titre subsidiaire, elle sollicite le montant conventionnel de 107.500 EUR.

Elle demande à voir déclarer non fondée la demande adverse en paiement de la clause pénale alors qu'elle estime n'avoir d'aucune façon provoqué la défaillance de la clause pénale en question.

La société SOCIETE1.) demande à voir déclarer irrecevable la demande en condamnation de la partie adverse en paiement des frais et honoraires d'avocat alors qu'elle ne reposerait sur aucune base juridique identifiable. En outre, la défenderesse ne verserait aucune preuve de manière à établir son préjudice.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation du 26 mai 2021 en la pure forme.

Elle demande à voir constater que le Compromis de vente du 6 mars 2020 est devenu caduc, sinon résolu et demande à voir déclarer non fondée les demandes adverses. A titre reconventionnel, PERSONNE1.) demande à voir prononcer la résolution judiciaire du Compromis de vente du 6 mars 2020 aux torts de la société SOCIETE1.) et de condamner cette dernière au paiement de la somme de 107.500 EUR correspondant à 10% du prix de vente avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 25 mars 2021, sinon à compter du 10 décembre 2021.

En dernier lieu, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR et de la somme de 3.000 EUR (augmentée à 6.066,02 EUR au dernier état de ses conclusions) à titre de frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) conteste la version des faits telle que présentée par la partie demanderesse. Elle fait valoir qu'il aurait appartenu à la partie demanderesse de lui présenter une lettre d'acceptation ou de refus du prêt bancaire pour le 1^{er} juin 2020 au plus tard. Or, la société SOCIETE1.) se serait présentée tardivement à la Banque en vue d'obtenir un financement.

La société SOCIETE1.) estimerait à tort que le délai fixé au 1^{er} juin 2020 aurait été prolongé lorsqu'en date du 28 mai 2020 la société SOCIETE1.) se serait présentée dans les locaux de la Banque.

Elle estime que le délai pour soumettre l'accord ou le refus bancaire ne pourrait être prolongé que d'un commun accord. Elle conteste avoir accordé une telle prolongation du délai.

En tout état de cause, une prolongation devrait être expresse et non équivoque et intervenir avant l'échéance fixée par le Compromis de vente. Les deux conditions feraient défaut en l'espèce.

Même si on considérerait le courrier émanant de la concluante du 13 août 2020 comme un accord de la prolongation du Compromis de vente, il y aurait lieu de noter que ce courrier est postérieur à la date du 1^{er} juin 2020. Or, une prolongation devrait intervenir avant l'échéance du terme.

L'acte notarié aurait encore, selon les dispositions contractuelles, dû être signé le 31 juillet 2020 au plus tard.

Elle estime partant avoir, à juste titre, soulevé la caducité du Compromis de vente alors qu'aucun accord/refus n'aurait été présenté par la société SOCIETE1.) avant le 1^{er} juin 2020 et qu'aucune prolongation du délai n'a eu lieu.

Sans préjudice quant à la caducité du compromis de vente, PERSONNE1.) expose avoir accordé par courrier du 13 août 2020 une ultime chance à la société SOCIETE1.) pour signer l'acte notarié par-devant le notaire Pierre METZLER dans un délai de 8 jours.

Elle aurait encore momentanément toléré l'idée de pouvoir vendre l'immeuble à la partie demanderesse, sans pour autant remettre en cause la caducité du Compromis de vente, suite à l'absence de prolongation de validité dudit compromis par les deux parties.

Elle aurait néanmoins proposé à la partie adverse d'acquérir son bien immobilier moyennant la signature d'un nouveau compromis de vente, offre qui aurait cependant été refusée par la partie adverse.

Ces faits ne sauraient être interprétés comme une renonciation expresse ou tacite de son droit de se prévaloir du délai prévu au Compromis de vente pour soumettre l'accord bancaire.

La défaillance de la condition suspensive relative au financement prévue à l'article 4(a) entraînerait *ipso facto* la résolution/caducité de l'intégralité du Compromis de vente, de sorte que la deuxième condition relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir n'existerait juridiquement plus.

En tout état de cause, elle conteste les développements de la partie demanderesse par rapport à la deuxième condition suspensive et estime que le projet n'était pas sur le point d'aboutir en mars 2021 alors que la partie demanderesse n'aurait élaboré qu'un avant-projet et non pas un projet définitif lui permettant d'obtenir une autorisation de bâtir.

La défaillance de la condition suspensive serait partant imputable à la société SOCIETE1.) et la sanction prévue à l'article 1178 du Code civil consisterait à réputer accomplie la condition suspensive. La partie adverse aurait partant fautivement provoqué la défaillance de la condition suspensive.

Elle fait valoir avoir elle-même mis en demeure la partie adverse à lui payer la somme de 107.500 EUR à titre de clause pénale par courrier électronique du 25 mars 2021 alors qu'elle considérerait le Compromis de vente comme résolu sinon caduc faute d'avoir reçu un accord ou un refus bancaire dans le délai imparti.

Dans la mesure où le Compromis de vente aurait été frappé de la caducité sinon aurait été résolu de plein droit, la partie adverse ne serait pas en droit de réclamer le montant de la clause pénale.

Elle fait encore valoir que la partie adverse n'a pas demandé la résolution judiciaire du Compromis de vente du 6 mars 2020 de sorte que ses demandes seraient mal fondées.

Elle sollicite cependant, à titre subsidiaire, la résolution judiciaire du Compromis de vente du 6 mars 2020 et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la clause pénale.

En droit, la demande est basée sur les articles 1134, 1135, 1152, 1178, 1126, 1152 et 1184 du Code civil, sinon sur toute autre base légale appropriée.

Par rapport à la demande en augmentation de la clause pénale de la partie demanderesse, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle aurait clairement exprimé dès le mois de juillet 2020 que le Compromis de vente du 6 mars 2020 était caduc, de sorte qu'il

aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de minimiser son préjudice. En tout état de cause, la partie adverse resterait en défaut de prouver son préjudice.

Il lui appartiendrait de minimiser son préjudice ce qu'elle aurait manqué de faire en poursuivant l'exécution du projet immobilier sur base d'un Compromis de vente frappé de caducité/résolu.

Dans la mesure où la partie adverse ne verserait qu'une preuve de paiement relative aux frais d'architecte à hauteur de 6.318 EUR, il y aurait lieu de retenir tout au plus ce montant.

La partie adverse resterait encore en défaut de verser une pièce démontrant la réalité de son préjudice relatif aux frais d'avocat.

Au cas où elle serait condamnée au paiement de la clause pénale, elle sollicite sa réduction sur base de l'article 1152 du Code civil. Elle fait valoir que la partie adverse ne justifierait pas de la réalité de son préjudice. Il y aurait lieu de réduire le montant de la clause pénale à 1 EUR.

Par conclusions du 27 février 2023, la partie défenderesse demande à ce qu'il soit ordonné à la société SOCIETE1.) de verser, à titre de pièces, l'intégralité du dossier de prêt qu'elle a déposé auprès de la Banque dans un délai de 8 jours à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 EUR par jour de retard. Cette demande est basée sur l'article 288 du Nouveau Code de procédure civile.

Motivation

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

I. Quant à la réalisation de la clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement de crédit

La clause suspensive litigieuse prévue dans le Compromis de vente est libellée dans les termes suivants à l'article 4 a) :

« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de l'acquéreur auprès d'un établissement de crédit luxembourgeois jusqu'au plus tard le 1^{er} juin 2020. Le défaut d'obtention du prêt dans le délai imparti constitue la non-réalisation de la condition suspensive et entraîne de plein droit la résiliation du présent compromis de vente sans recours possible aux tribunaux. 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'acquéreur.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou du refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement ».

Cette clause suspensive est suivie par une clause pénale libellée dans les termes suivants :

« En cas de résiliation du présent compromis de vente par l'une ou l'autre partie, la partie étant à l'origine de la résiliation paiera solidairement à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé avec les intérêts légaux à partir de la résiliation du présent contrat jusqu'au solde ».

Il résulte de ce qui précède que le Compromis de vente était assorti d'une condition suspensive dont le terme était fixé au 1^{er} juin 2020. Il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de soumettre l'accord bancaire, sinon le refus bancaire dans le délai imparti, à défaut de quoi le Compromis de vente encourait la résiliation de plein droit.

L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Jurisclasseur civil, art. 1175 à 1180, n°63 ; Cour d'appel, première chambre, 14 janvier 2015, n°39926 du rôle).

La société SOCIETE1.) estime que ledit délai aurait été prolongé dans la mesure où elle a soumis à la partie demanderesse en date du 28 mai 2020 une attestation de traitement de sa demande bancaire dans les termes suivants :

« Messieurs,

Nous déclarons que vous vous êtes présentés en date du 28.05.20 dans les locaux de notre agence Remich, afin d'y déposer une demande de prêt immobilier, destiné à l'acquisition d'une maison avec terrain constructible, sise à L-ADRESSE2.).

Nous avons pris acte de votre demande et nous vous informerons ultérieurement des suites que nous y réservons.

Cette attestation vous est fournie sans engagements ni responsabilités de notre part ».

Le tribunal constate, sur base des pièces versées en cause, que c'est en date du 1^{er} juin 2020, que ledit certificat a été envoyé par la société SOCIETE1.) à PERSONNE3.), époux de PERSONNE1.), avec les précisions suivantes :

« Gudden Mëtten PERSONNE3.),

Anbei schécken Ech dir och nach den Certificat (Lettre d'instruction) datt Eis Demande de Prêt bei der SOCIETE2.) (SOCIETE2.) en cours as. Mir haaten lo den 28ten Mai nach eng Kéier een RDV mat der SOCIETE2.) betreffend d'Finanzement vum Projet an daat gesait sou wait och ganz gudd aus.

Mir hun och nach eng zweet Demande de Prêt bei enger aanerer Bank en Cours, wou et och positiv ausgesaait. Mir hun hei och well den Certificat gefroot. Mer gedenken och hei demnächst eisen Accord hei ze kréien.

Och eis lescht Gespréicher mat der Gemeng Wormer waren ganz positiv. Soubaal mir hei wéider Noorichten hun wäert den Christian oder Ech Mech bei dir mellen.»

En ce qui concerne une éventuelle prorogation du délai d'un commun accord des parties, le tribunal donne à considérer que la prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que des faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cassation, 29 juin 2000, Pas. 31, p. 440).

Il s'ensuit que la prorogation du délai, qu'elle soit tacite ou expresse, pour être valable, doit intervenir avant l'arrivée du terme. Le tribunal ne peut en conséquence pas tenir compte des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite de ce terme.

Dans le cas d'espèce, le certificat de la Banque a été envoyé le 1^{er} juin 2020 alors que les dispositions contractuelles prévoyaient un terme au 1^{er} juin 2020.

Il s'ensuit que le délai prévu au Compromis de vente ne pouvait pas être prorogé par un courrier envoyé le 1^{er} juin 2020, soit après l'arrivée du terme initialement prévu.

Quant au moyen de la société SOCIETE1.) que le courrier du 13 août 2020 rédigé par PERSONNE3.) et PERSONNE1.) vaudrait renonciation par PERSONNE1.) à se prévaloir des conséquences juridiques résultant du dépassement du délai telles que stipulées dans le Compromis de vente, il y a lieu de se référer à son contenu :

« Par la présente, nous vous informons que nous attendons une suite fructueuse à votre demande de prêt auprès d'un institut bancaire endéans la huitaine, au plus tard pour le 21 août 2020. En outre nous vous demandons un rendez-vous dans la huitaine pour la signature de l'acte notarié auprès du notaire Pierre METZLER dans les prochains quinze jours avec le droit de rester dans la maison jusqu'au 31 décembre 2020. Autrement nous nous voyons contraints de réclamer le montant de la clause pénale de 10 %.

Cette lettre constitue notre dernier appel à la collaboration de votre part, le prochain courrier vous adressé de la part de notre avocat, respectivement du tribunal ».

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1).

La renonciation est d'abord essentiellement abdicative : elle a pour unique but et pour seul effet direct l'abandon d'une ou plusieurs prérogatives (op. cit., n° 2). Essentiellement abdicative, la renonciation est aussi intrinsèquement unilatérale : elle repose sur une unique volonté.

Elle est donc en principe irrévocable dès la manifestation de volonté du renonçant, sous réserve de conditions de forme particulières (op. cit., n° 8).

Bien qu'aucun texte n'affirme l'existence générale de la renonciation, l'opinion s'est rapidement imposée qu'il s'agissait d'une faculté de droit commun (op. cit., n° 13). L'effet unique et essentiel de la renonciation est l'abdication de la prérogative sur laquelle elle porte (op. cit., n° 53).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite.

Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. op. cit. n° 60 ; Civ. 3 e , 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

La Cour de cassation luxembourgeoise l'a rappelé dans un arrêt du 28 février 2013 (n° 3.082 du registre) en ces termes : « la renonciation à un droit ne résulte que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ».

Il est de principe que les renonciations ne se présument pas (cf. op. cit., n° 68 ; Cour d'appel lux., 3 juin 2009, n° 34203 du rôle).

Il résulte des termes du courrier du 13 août 2020 ainsi que du courrier du 31 juillet 2020 que PERSONNE1.) savait que le Compromis de vente était venu à échéance.

Au lieu de demander à la société SOCIETE1.) le paiement de la clause pénale conformément aux termes de la clause résolutoire prévue au Compromis de vente, elle lui a proposé un nouveau délai pour soumettre l'accord bancaire, à savoir le 21 août 2020. Il y a dès lors lieu de considérer que PERSONNE1.) a renoncé à se prévaloir desdites dispositions contractuelles.

Il résulte des pièces versées en cause que le 19 août 2020 la Banque a statué favorablement sur la demande de la société SOCIETE1.) en obtention du prêt bancaire. Ledit accord bancaire a été envoyé à PERSONNE1.) en date du même jour, soit dans le nouveau délai imparti expirant le 21 août 2020

La partie défenderesse conteste cependant que ledit courrier constitue une offre bancaire ferme alors que ladite offre serait soumise à des conditions.

L'accord bancaire est rédigé dans les termes suivants :

« Nous référant à votre demande de prêt portant sur le financement d'une maison d'habitation, située à L-ADRESSE2.), mise en vente au prix d'acquisition de EUR 1.075.000,00 (un million soixante-quinze mille euros), nous vous informons que nous avons statué favorablement sur ladite demande, ceci tenant compte des conditions retenues lors de votre entretien avec votre responsable de relation qui seront détaillées dans la convention de crédit ».

Le tribunal considère que le fait que l'accord bancaire fait référence au fait que l'accord bancaire est lié aux conditions retenues lors de l'entretien de la société SOCIETE1.) avec le responsable de relation ne porte pas atteinte au caractère ferme de l'accord bancaire alors qu'il est tout à fait usuel de soumettre l'accord bancaire à des conditions de taux d'intérêt et de durée de prêt, conditions privées, qui ne sont pas à indiquer dans le certificat d'accord bancaire destiné à être remis au vendeur du bien en cause.

Ce moyen de la partie adverse ne saurait partant valoir.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a soumis l'accord bancaire dans le nouveau délai imparti par la partie défenderesse, il y a lieu de conclure qu'elle a rempli la première condition suspensive contenue dans le Compromis de vente.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de conclure que le Compromis de vente n'est, contrairement aux dires de PERSONNE1.), pas devenu caduc sinon résolu alors que la première condition suspensive a été réalisée par la société SOCIETE1.) endéans le délai imparti.

Dans la mesure où la réalité de l'accord bancaire est établie, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) à voir ordonner à la société SOCIETE1.) de verser à titre de pièces l'intégralité du dossier de prêt déposé auprès de la Banque dans un délai de 8 jours à partir de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 500 EUR sans objet.

II. Quant à la demande en résolution judiciaire du Compromis de vente

La société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) d'avoir unilatéralement et de façon fautive prononcé la résolution du Compromis de vente. Elle s'appuie à cet effet sur des communications des 18 février 2021, 19 mars 2021 et 23 mars 2021.

Dans son courrier du 18 février 2021, le mandataire de PERSONNE1.) écrit :

« (...) Par conséquent, force est de constater que le compromis du 6 mars 2020 est devenu caduc sinon qu'il a été résolu avec effet au 1^{er} juin 2020 et que ma partie est libre de disposer de son bien immobilier comme bon lui semble. »

Les courriels du 19 mars 2021 et 23 mars 2021 font également référence à une fin des relations contractuelles des parties depuis le 1^{er} juin 2020 en raison de la caducité respectivement de la résolution du Compromis de vente.

Dans la mesure où PERSONNE1.) est revenue sur la résolution du Compromis de vente par son courrier du 13 août 2020, en renonçant au délai initialement prévu, il n'y a pas lieu de retenir la date du 1^{er} juin 2020 comme la date de résolution du Compromis de vente.

Partant le tribunal considère qu'il y a lieu de prendre comme date de résolution du Compromis de vente le 18 février 2021, date où le mandataire de PERSONNE1.) a informé la partie demanderesse une nouvelle fois de la résolution du Compromis de vente, voire de sa caducité, tout en indiquant que sa partie *« est libre de disposer de son bien immobilier comme bon lui semble »*.

Dans la mesure où la résolution du Compromis de vente a partant déjà eu lieu, il n'y a plus lieu de la prononcer mais simplement de la constater.

Il y a encore lieu de retenir que la résolution du Compromis de vente en date du 18 février 2021 a eu lieu aux torts de PERSONNE1.) dans la mesure où elle y a procédé au motif que la première condition suspensive relative à l'obtention du prêt bancaire n'avait pas été remplie dans les délais. Dans la mesure où l'inverse vient d'être retenu, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) n'était pas en droit de procéder à la résolution du Compromis de vente pour ce motif. La résolution est partant fautive.

Au vu de ce qui précède, il est superflu d'analyser les moyens relatifs à la réalisation ou non de la deuxième condition suspensive comprise dans le Compromis de vente.

III. Quant au paiement de la clause pénale

Dans la mesure où la résolution du Compromis de vente est intervenue aux torts de la partie défenderesse, il y a lieu de la débouter de sa demande en allocation du montant de la clause pénale.

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Cette définition met clairement l'accent sur l'effet préventif et dissuasif recherché par celui qui stipule la clause pénale.

Aux termes de l'article 1129 du Code civil « *la clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale. Il ne peut demander en même temps le principal et la peine, à moins qu'elle n'ait été stipulé pour le simple retard* »

La demanderesse sollicite le paiement de la clause pénale qui consiste en une indemnité forfaitaire prévue d'avance par les parties en réparation de l'inexécution des obligations contractuelles.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas respecté ses obligations contractuelles, il y a lieu de faire droit à la demande en paiement de la clause pénale contractuellement prévue.

PERSONNE1.) sollicite la réduction de l'indemnité contractuellement fixée à de plus justes proportions, respectivement à la somme de 1 EUR en faisant valoir le caractère excessif de l'indemnité.

Aux termes de l'article 1152 du Code civil, consacrant le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles

des obligations découlant de leur contrat, le juge a la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Ce pouvoir doit cependant présenter un caractère d'exception et le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

S'il est admis que le montant de la clause pénale peut excéder le préjudice réellement subi, il faut néanmoins que l'indemnisation ne soit pas manifestement excessive.

Il appartient, dès lors, au juge, dans chaque cas d'espèce, d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive.

Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs.

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il ne faut pas qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel 14.11.2007 numéroNUMERO2.) du rôle, Cour d'appel 3.12. 2008, numéroNUMERO3.) du rôle).

Les parties ont convenu dans le Compromis de vente d'une clause pénale de 10 % du prix de vente ; il s'agit d'un taux usuellement appliqué en la matière et qui ne saurait être qualifié de manifestement excessif.

En outre, force est de constater que PERSONNE1.) reste en défaut de justifier que la clause pénale telle que stipulée est manifestement excessive. Le simple fait d'indiquer que la société SOCIETE1.) n'a pas subi de préjudice équivalent à la clause pénale est insuffisant, alors qu'en principe la partie demanderesse n'a, en présence d'une clause pénale, pas besoin de prouver le préjudice subi.

Le fait que les factures d'architectes datent de la fin de l'année 2020, soit quelques mois après que la partie défenderesse a informé la société SOCIETE1.) qu'elle estime que le Compromis de vente est caduc sinon résolu est également sans importance alors qu'il

est établi que la partie demanderesse avait déjà accompli préalablement des démarches en vue de la réalisation de la seconde condition suspensive et de la réalisation du projet immobilier. Un préjudice est nécessairement établi dans son chef.

Il n'existe en l'espèce aucun élément particulier de nature à justifier une réduction.

Il n'y a partant pas lieu à réduction de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) sollicite à son tour une révision à la hausse de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil alors qu'elle estime son préjudice bien supérieur à l'indemnité contractuellement prévue.

Elle fait valoir avoir engagé de nombreux frais d'architecte, de frais administratifs et de frais internes pour la préparation et le suivi du dépôt de la demande d'autorisation à bâtir de la part de la commune de ADRESSE3.), seconde condition suspensive du Compromis de vente. Elle fait valoir deux factures d'architecte d'un montant de 24.850,80 EUR, des frais de conseil engagés dans la phase précontentieuse et contentieuse (à hauteur de 17.650,83 EUR), ainsi qu'une perte de chance, d'énergie et de temps. Elle estime que l'ensemble de ces frais dépassent aisément le montant de la clause pénale et elle sollicite ainsi une augmentation de la peine au montant de 150.000 EUR.

Le tribunal considère, sur base des renseignements fournis, ensemble les pièces versées en cause, que la clause pénale d'un montant de 107.500 EUR ne représente pas un montant dérisoire par rapport au préjudice subi de sorte qu'il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en augmentation de la clause pénale au montant de 150.000 EUR.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 107.500 EUR au titre de la clause pénale prévue dans le Compromis de vente avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 mars 2021 jusqu'à solde.

IV. Quant à la demande en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 6.066,02 EUR à titre des frais et honoraires d'avocat engagés.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans

la faute de la partie qui succombe (Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. Ainsi, la partie demanderesse doit établir les conditions légales d'une demande en justice basée sur la réparation du préjudice subi du fait des frais et honoraires d'avocat, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Au vu de l'issue du litige PERSONNE1.) est à débouter de sa demande.

V. Quant aux demandes accessoires

1. Indemnité de procédure

Chacune des parties sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur. (Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

En l'occurrence, PERSONNE1.), ayant succombé dans ses prétentions, ne justifie pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à rejeter.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la société SOCIETE1.) l'entièreté des frais exposés par elle pour faire valoir ses droits en justice, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Partant il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

2. 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, la société SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3. Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu à l'égard de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.).

P a r c e s m o t i f s

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

les déclare recevables,

dit sans objet la demande en production forcée de pièces de PERSONNE1.),

constate la résolution fautive au 18 février 2021 par PERSONNE1.) du compromis de vente conclu en date du 6 mars 2020 entre elle et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration ou à diminution de la clause pénale prévue dans le compromis de vente du 6 mars 2020,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 107.500 EUR à titre de clause pénale avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 24 mars 2021 jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE1.) aux dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Pol STEINHÄUSER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.