

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00077 - XVIIe chambre

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

Numéro TAL-2022-06330 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Karin SPITZ, juge déléguée
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, 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, immatriculée 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 Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 19 août 2022,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250 053, 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 David GROSS, 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 ou ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit NILLES,
comparaissant par Maître François DELVAUX, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 20 décembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par la précitée ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 7 février 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 publique du 7 février 2024.

Faits

En date du 26 janvier 2022, un compromis de vente portant sur un terrain avec maison existante sis à ADRESSE3.) a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en tant que venderesse, et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en tant qu'acquéreuse, moyennant paiement d'un prix de vente de 2.200.000 EUR.

Ce compromis de vente contient une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire, une clause imposant à la partie acquéreuse de présenter à la venderesse l'accord ou le refus bancaire pour le 18 février 2022 au plus tard, ainsi qu'une clause pénale à charge de la partie qui serait à l'origine de la résiliation du contrat, soit une pénalité forfaitaire de 10% du prix de vente. L'acte notarié devait être signé le 15 mars 2022 au plus tard.

Par courrier du 8 avril 2022, la société SOCIETE1.) a mis la défenderesse en demeure de régler le montant de 220.000 EUR au titre de la clause pénale pour le 30 avril 2022 au plus tard.

Le courrier de refus bancaire de la société anonyme SOCIETE3.) SA date du 22 avril 2022.

Procédure

Par exploit d'huissier du 19 août 2022, la société SOCIETE1.) fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens

La **société SOCIETE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir :

- constater la résiliation, sinon la résolution du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs de la défenderesse,
- sinon prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente,
- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 220.000 EUR au titre de la pénalité conventionnelle avec les intérêts de retard en application de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, sinon avec les intérêts légaux à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sinon avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 8 avril 2022, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde, principalement sur base des articles 1152, 1178 et 1126 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du même code,
- condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 3.000 EUR à titre de réparation du préjudice matériel subi du chef des frais d'avocat,
- condamner la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) a failli à ses obligations contractuelles. Elle ne démontrerait pas qu'elle a introduit en temps utile une demande de financement auprès d'un établissement financier et elle ne lui aurait pas présenté jusqu'au 18 février 2022 soit une lettre de refus soit une lettre d'acceptation de prêt tel que prévu dans le compromis de vente du 26 janvier 2022. Le compromis serait ainsi résolu et le montant redû au titre de la clause pénale serait à verser par la partie adverse. Les clauses du contrat seraient claires et il n'y aurait pas lieu de recourir à leur interprétation.

Elle conteste toute prolongation de délai et fait valoir que la date du 18 février 2022 constituait un délai de rigueur qui était immuable. Une éventuelle prorogation ne pourrait se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé, de sorte que le tribunal ne saurait avoir égard au comportement des parties postérieurement au 18 février 2022. Une demande de prolongation de délai aurait en tout état de cause dû être accompagnée d'un certificat de l'institut financier attestant que la demande de crédit est en cours de traitement. Une telle attestation ne lui serait jamais parvenue. Elle conteste qu'il y ait eu une prolongation tacite du délai résultant de l'échange de messages via sms et whatsapp. L'email du 7 mars 2022 adressé par Monsieur PERSONNE1.) à la société

SOCIETE2.) n'établirait pas non plus l'accord dans son chef d'une prolongation du délai mais, au contraire, démontrerait qu'il devait sans cesse relancer son cocontractant.

La société SOCIETE1.) conteste avoir été au courant que la société SOCIETE2.) faisait l'acquisition de l'immeuble pour le compte d'un client final qui de son côté devait également se faire accorder un prêt bancaire, à défaut de quoi le projet immobilier ne serait pas réalisé. Cette circonstance ne lui serait en tout état de cause pas opposable pour ne pas avoir fait l'objet d'une condition suspensive dans le compromis de vente du 26 janvier 2022.

La société SOCIETE1.) conteste encore que Monsieur PERSONNE2.) de la société SOCIETE2.) l'ait tenue au courant spontanément de l'évolution du dossier. Elle-même aurait dû régulièrement relancer la partie adverse tel qu'il résulte des échanges de messages.

Elle conteste les affirmations contenues dans l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) du 16 mai 2023 pour contenir de nombreuses incohérences et demande son rejet pure et simple.

La société SOCIETE1.) soutient que la partie adverse laisse d'établir qu'elle a fait toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. Le compromis de vente n'aurait pas uniquement mis à la charge de la société SOCIETE2.) l'obligation de faire tout son possible pour obtenir un prêt, mais il aurait mis à sa charge expressément l'obligation de présenter une lettre de refus ou d'acceptation au plus tard le 18 février 2022, obligation à laquelle elle aurait failli.

En application de la clause pénale, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 220.000 EUR, correspondant à 10% du prix de vente stipulé dans le compromis de vente.

La société SOCIETE1.) réclame encore, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, le montant de 3.000 EUR au titre de ses frais d'avocat. Quant au *quantum*, elle serait en mesure de verser la preuve de paiement d'une provision à hauteur de 1.170 EUR mais l'instruction du dossier nécessiterait encore d'autres devoirs de sorte qu'elle estime que le montant de 3.000 EUR est justifié.

En ce qui concerne les prétentions et moyens de la **société SOCIETE2.)**, il y a lieu de relever à titre préliminaire que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et son offre de preuve par l'audition du témoin PERSONNE3.) ne seront pas analysées par le tribunal au motif que, dans la mesure où elles ont été formulées dans ses conclusions du 2 novembre 2022, respectivement du 13 mars 2023 et qu'elles n'ont pas été reprises dans ses conclusions postérieures, elles sont réputées abandonnées au vœu de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) fait exposer qu'elle a acquis le terrain litigieux au nom et pour le compte d'une personne physique, à savoir les époux PERSONNE4.). Un compromis de vente aurait été conclu entre ces derniers et elle-même, contenant également une clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt par les acquéreurs.

En introduisant sa propre demande de crédit auprès de la SOCIETE3.), elle aurait informé cette dernière du projet immobilier envisagé et la SOCIETE3.) n'aurait pas pu se prononcer sur sa demande de crédit tant que la SOCIETE4.) ne s'était pas prononcée sur la demande de crédit des époux PERSONNE4.). A défaut de crédit accordé par la SOCIETE4.), le projet immobilier serait tombé à l'eau avec pour conséquence que la SOCIETE3.) refuserait également le crédit.

Ces détails auraient été connus par la société SOCIETE1.). Elle aurait été tenue informée de toutes les démarches.

Suite à une réunion avec la SOCIETE3.) en date du 26 janvier 2022, Monsieur PERSONNE2.) de la société SOCIETE2.) aurait, en date du 31 janvier 2022, eu une entrevue avec Monsieur PERSONNE1.) de la société SOCIETE1.) pour lui rendre compte de la situation. Il précise qu'il l'aurait encore informé par la suite que la SOCIETE3.) n'a pas encore pris de décision par rapport à la demande de prêt au motif que les époux PERSONNE4.) ne se sont pas encore vu accorder leur prêt de la SOCIETE4.).

Par courrier du 15 mars 2022, la SOCIETE4.) aurait confirmé que le crédit est refusé aux époux PERSONNE4.) et le 18 mars 2022, Monsieur PERSONNE2.) aurait, lors d'une entrevue, informé Monsieur PERSONNE1.) de cette situation, de même que du refus de la SOCIETE3.) qui allait inéluctablement suivre. Le refus écrit serait finalement intervenu en date du 22 avril 2022 suite à la demande Monsieur PERSONNE2.).

La société SOCIETE2.) soutient qu'elle a, avant l'expiration de la date butoir du 18 février 2022, introduit, lors d'une réunion du 9 février 2022, une demande de prolongation du délai du 18 février 2022 tel que préconisée dans le compromis de vente. Aucune forme particulière pour présenter une demande de prolongation n'aurait été stipulée entre parties. Tel qu'il résulterait des échanges par sms et whatsapp postérieurs à la réunion du 9 février 2022, la partie adverse aurait accepté cette prolongation du délai. Entre le 18 février 2022 et le 18 mars 2022, Monsieur PERSONNE1.) se serait régulièrement renseigné auprès de Monsieur PERSONNE2.) sur le sort de la demande de crédit. Il aurait laissé passer la date butoir du 18 février 2022 sans en tirer des conséquences. Les parties se seraient finalement rencontrées le 18 mars 2022, après le refus de la SOCIETE4.) d'accorder le crédit aux époux PERSONNE4.), et lors de cette réunion le dossier aurait été clôturé entre elles.

La société SOCIETE2.) affirme qu'elle a régulièrement relancé ses propres cocontractants, les époux PERSONNE4.), afin de faire avancer le dossier.

Le délai entre la signature du compromis de vente et la date où l'accord ou le refus bancaire devait être présenté aurait été particulièrement court, vu l'envergure du projet et le montant du crédit.

La société SOCIETE2.) soutient que, suite au refus de la SOCIETE3.) de lui accorder le crédit, les parties au compromis de vente sont libres de tout engagement. Elle conteste qu'elle a résilié le compromis de vente de sorte que la clause pénale ne trouve pas application.

Motifs de la décision

1. Demande principale

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

A titre préliminaire, il convient de rappeler que l'examen auquel le Tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties. Son rôle ne consiste pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs pièces.

C'est en effet aux parties qu'il appartient d'exploiter en termes de conclusions les pièces versées en cause dans le sens de leurs plaidoiries afin de convaincre le tribunal de la recevabilité, de l'utilité, de la pertinence et du bienfondé des prétentions formulées.

Ainsi, à défaut pour la société SOCIETE2.) d'avoir repris dans ses conclusions postérieures au 13 mars 2023 l'offre de preuve par l'audition du témoin PERSONNE3.), et à défaut d'avoir invoqué, postérieurement à ses conclusions du 2 juin 2023, des moyens relatifs à l'attestation testimoniale de ce même témoin, le tribunal ne peut pas s'adonner à une analyse de la prédite attestation.

- Quant à la réalisation de la condition suspensive

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 deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

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

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.

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement

actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécuté qu'après l'évènement.

Le compromis de vente du 26 janvier 2022 est conclu sous la condition suspensive suivante :

« L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour le règlement du prix de vente.

Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prédit prêt au plus tard le 18.02.2022. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour les cas où aucune demande de crédit n'aura été introduite, le compromis sera considéré comme résolu le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de 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 ».

En application de la clause suspensive, il appartenait à la société SOCIETE2.), en sa qualité d'acquéreuse, de faire les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement de crédit pour le 18 février 2022 au plus tard.

Si le délai litigieux est certes court, il ne rend cependant pas la réalisation de la condition suspensive matériellement impossible.

En effet, avant de signer un compromis de vente contenant un tel délai, il aurait appartenu à l'acquéreuse de se renseigner auprès des banques concernant les formalités à remplir et modalités à respecter en vue de l'obtention d'un prêt et soit de refuser de signer le compromis de vente si ledit délai lui avait paru trop court au vu des renseignements obtenus auprès des banques, soit de négocier un délai plus long, soit de préparer son dossier à déposer à la banque avant la signature du compromis de vente. L'affirmation suivant laquelle l'octroi du prêt bancaire dépendait du sort réservé à la demande en obtention d'un prêt par les époux PERSONNE4.) n'est corroborée par aucune pièce et est dès lors à rejeter.

Aucune acceptation ou refus d'un prêt bancaire n'a été présenté par la société SOCIETE2.) à la date butoir retenue par les parties au contrat.

La société SOCIETE2.) soutient que la partie venderesse a renoncé au délai expirant le 18 février 2022 et a accepté sa prorogation.

La renonciation est un acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner une prérogative lui appartenant.

Il est de jurisprudence constante que les renonciations ne se présument pas. S'il est admis qu'une renonciation peut être exprimée de manière tacite, il faut néanmoins que cette expression soit univoque.

Il est admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette renonciation qui peut être implicite ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir. Pour qu'une renonciation au délai de l'obtention du prêt soit valable et susceptible d'éviter la caducité, il faut qu'elle intervienne avant la date butoir prévue au contrat (Cour d'appel, 3 mars 2010, n° 34577 du rôle).

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 (Cass. 29 juin 2000, P. 31, 440). Le tribunal ne peut en conséquence pas avoir égard à des comportements des parties après l'échéance du terme, pour en déduire une prorogation tacite de ce terme (Cour d'appel, 16 mars 2011, rôle n°35036 ; Cour d'appel, 27 janvier 2016, rôle n°42078 ; Cour d'appel, 20 avril 2016, rôle n°42538).

Pour que la renonciation au délai de l'obtention du prêt soit valable et susceptible d'éviter la caducité, il aurait fallu qu'elle soit intervenue avant la date butoir contenue au contrat, c'est-à-dire avant le 18 février 2022.

Ainsi tous les éléments rapportés en cause par la société SOCIETE2.) relatifs à des faits postérieurs au 18 février 2022, date fixée pour le terme de la condition suspensive du compromis litigieux, ne sauraient en conséquence être pris en considération par le tribunal en vue de décider s'il y a eu une prorogation ou une renonciation du délai initial.

Le seul élément à la disposition du tribunal pour la période antérieure au 18 février 2022 est un échange de messages entre Messieurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 8 février 2022. Dans le cadre de cet échange, Monsieur PERSONNE1.) a demandé s'il y a des nouvelles et Monsieur PERSONNE2.) a répondu que sa mère est malade et qu'il allait appeler Monsieur PERSONNE1.) le lendemain. Aucune discussion quant au délai et par conséquent quant à une éventuelle prolongation du délai n'en résulte.

Ainsi, la société SOCIETE2.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une prorogation du délai prévu dans la clause suspensive avant le 18 février 2022.

A titre superfétatoire et même à supposer qu'il ait eu une prolongation tacite du délai, ce délai serait expiré au plus tard en date du 15 mars 2022 étant donné que Monsieur PERSONNE1.) de la société SOCIETE1.) rappelle en date du 7 mars 2022 à la société SOCIETE2.) que l'acte doit être signé le 15 mars 2022 au plus tard. Il s'ajoute que la mise en demeure du 8 avril 2022 adressée par le mandataire de la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) pour réclamer le paiement de la clause pénale et signifiant nécessairement expiration du délai, est antérieure au refus bancaire qui date du 22 avril 2022.

A défaut d'un accord ou d'un refus bancaire intervenu pour le 18 février 2022, délai qui n'a pas été prorogé, la condition est défaillie et le compromis de vente est 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 (Jurisclasseur, Code civil, Art.1181 et 1182, Fasc. 47, n° 35).

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* ».

La mise en œuvre de l'article 1178 du Code civil présuppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition suspensive.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) ne s'est pas uniquement engagée à faire les diligences nécessaires afin de se voir accorder un prêt bancaire mais elle s'est engagée à fournir une lettre de refus ou d'acceptation de prêt bancaire pour le 18 février 2022.

En application de la prédite clause, le fait pour l'acquéreur de ne pas présenter l'une des prédites lettres est constitutif d'une faute dans son chef et entraîne la résolution du compromis de vente avec application de la clause pénale.

Dans la mesure où il résulte de ce qui précède que la défenderesse reste en défaut de prouver qu'elle ait versé une lettre de refus, respectivement d'acceptation endéans le délai conventionnellement fixé, le tribunal retient que le non-accomplissement de la condition suspensive susvisée et, par voie de conséquence, l'inexécution du compromis de vente, est imputable à la société SOCIETE2.).

Le compromis de vente est dès lors à considérer comme résolu aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

- Quant au préjudice
 - Quant à la clause pénale

La société SOCIETE1.) réclame le paiement du montant de 220.000 EUR à titre de clause pénale.

Le compromis de vente du 26 janvier 2022 stipule « *Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.*

Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice ».

Le prix de vente projeté suivant compromis de vente ayant été fixé au montant de 2.200.000 EUR, c'est à bon droit que la partie requérante entend se voir allouer le montant de 220.000 EUR, représentant 10% du prix de vente, à titre de clause pénale.

Il y a lieu de faire droit à sa demande et de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 220.000 EUR.

La société SOCIETE1.) demande à voir assortir la somme de 220.000 EUR des intérêts de retard en application de l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Or, le prédit article 5 n'a pas trait aux intérêts de retard mais à l'indemnisation pour frais de recouvrement. Aucune demande en indemnisation pour frais de recouvrement n'est cependant formulée par la demanderesse.

Par courrier du 8 avril 2022, la société SOCIETE1.) a mis la société SOCIETE2.) en demeure de lui régler le montant de 220.000 EUR.

Suivant la clause pénale précitée, le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure.

Il y a partant lieu d'allouer les intérêts de retard au taux légal à compter du 9 mai 2022 jusqu'à solde.

Conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

- Quant aux frais d'avocat

La société SOCIETE1.) demande le montant de 3.000 EUR sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en réparation du préjudice subi en raison des frais d'avocat qu'elle a dû exposer.

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).

Un principe de droit incoercible est que le préjudice résultant d'une faute, quelle qu'elle soit, doit être réparé par l'auteur de la faute et cette réparation doit être totale. Les frais de défense constituent à l'évidence un dommage réparable et l'indemnisation de la victime ne sera totale si elle est amputée de ces frais de défense ou s'il en a coûté au justiciable de faire reconnaître son droit. Le droit à la réparation intégrale du dommage justifie la répétabilité des frais de défense, dont les honoraires d'avocat.

Le fait que la société SOCIETE2.) n'a pas payé la clause pénale malgré avoir commis une faute contractuelle engendrant la résolution du compromis de vente, est une faute

qui a engendré des frais d'avocat à charge de la société SOCIETE1.) qui a dû charger un avocat pour se faire représenter devant le tribunal d'arrondissement.

La société SOCIETE1.) produit un état des frais et honoraires de son avocat du 27 septembre 2022 portant sur la somme de 1.170 EUR TTC ainsi que la preuve de son paiement.

La société SOCIETE2.) ne fait pas valoir que ces frais d'avocat seraient sans lien avec la présente instance ou qu'ils seraient surfaits.

A défaut d'autres pièces et en considération du fait qu'un préjudice futur ne saurait être indemnisé, la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat de la société SOCIETE1.) est fondée pour le montant de 1.170 EUR et il y a lieu de la rejeter pour le surplus.

2. Demandes accessoires

Lorsque l'on est sur le terrain de la faute, c'est l'intégralité du préjudice subi qui doit être réparé, tandis que sur celui de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, des considérations d'équité interviennent pour la fixation de l'indemnité.

La société SOCIETE1.) n'établit cependant ni avoir déboursé des sommes non comprises dans les dépens qui seraient supplémentaires par rapport à celles pour lesquelles elle demande déjà le remboursement sur base de la responsabilité civile de droit commun, ni l'iniquité requise par ledit article 240.

Elle est donc à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Vu l'issue du litige, la partie défenderesse est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

la déclare partiellement fondée,

constate la résolution du compromis de vente du 26 janvier 2022 aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 220.000 EUR avec les intérêts au taux légal à compter du 9 mai 2022 jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.170 EUR au titre des frais d'avocat,

en déboute pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.