

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2024TALCH17/00152 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, douze juin deux mille vingt-quatre.

### Numéro TAL-2023-06788 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 ou 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 suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 14 août 2023,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 27 octobre 2023.

Vu l'ordonnance de clôture du 26 mars 2024.

Les mandataires ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 8 mai 2024.

Les mandataires des parties n'ont pas 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 par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 8 mai 2024.

### **Faits**

En date du 27 août 2021, PERSONNE1.) en tant que venderesse, et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») en tant qu'acquéreuse, ont signé un compromis de vente portant sur un bien immobilier sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance d'environ 46 ares 37 centiares moyennant un prix de vente de 1.700.000 EUR (ci-après « le Compromis »).

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 14 août 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) 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 du présent jugement, à voir:

- constater que le Compromis est caduc, sinon de le déclarer résolu du fait de la non-réalisation des conditions suspensives,
- condamner PERSONNE1.) à lui rembourser l'acompte de 50.000 EUR à augmenter des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 avril 2023, sinon du 15 mai 2023, sinon du 2 juin 2023, sinon à partir de la signification de l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir,
- condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 5.000 EUR, sinon de 4.075 EUR au titre de ses frais d'avocat,
- condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que le Compromis a été conclu sous plusieurs conditions suspensives et que les parties avaient convenu qu'elle verse, en attendant la réalisation des conditions suspensives, un acompte de 50.000 EUR à la défenderesse. Elle aurait ainsi émis un chèque de 50.000 EUR en faveur de PERSONNE1.) qui a été encaissé en date du 24 août 2021.

La société SOCIETE1.) soutient que le Compromis a été conclu sous la condition suspensive que l'Administration communale de ADRESSE4.) (ci-après « la Commune ») lui vend une parcelle d'un terrain marqué sur le plan annexé au Compromis en pointillé d'une contenance d'environ 16 ares 73 centiares, touchant sur toute la largeur postérieure la parcelle visée par le Compromis.

Par courrier du 13 avril 2023, la Commune l'aurait informée qu'elle n'est actuellement pas intéressée à vendre le terrain concerné. Par courrier du 11 mai 2023, elle aurait encore une fois officiellement refusé à lui vendre le terrain visé. Ainsi, le Compromis serait devenu caduc le 13 avril 2023 respectivement le 11 mai 2023.

La société SOCIETE1.) conteste qu'elle a demandé à la Commune de lui vendre l'intégralité de la parcelle et pas uniquement la seule partie de la parcelle visée par le Compromis d'environ 16 ares et 73 centiares. Il n'aurait jamais été question d'acheter toute la parcelle de 1ha09a60ca lors des réunions avec la Commune mais seulement la partie de la parcelle en pointillé conformément à la convention datée du 6 juin 2013 conclue entre PERSONNE1.) et la Commune qui se trouvait annexée au Compromis. Le courriel du 28 mars 2023 entre elle et Madame PERSONNE2.) de la Commune confirmerait cette version alors qu'il en ressortirait clairement qu'elle avait demandé à la Commune de lui vendre la partie de la parcelle marquée en pointillé et visée par le Compromis et non pas la parcelle entière.

La teneur des courriers de la Commune serait claire, elle n'aurait pas entendu lui vendre le terrain visé. Le courrier du 23 octobre 2023 de la Commune, versée par la partie adverse, ne changerait pas cet état de fait.

Malgré de nombreuses mises en demeure, la partie adverse refuserait une « éventuelle résiliation » du Compromis et le remboursement de l'acompte de 50.000 EUR, en

prétendant que le courrier de la commune du 13 avril 2023 « ne reflète pas la réalité des faits ». Or, PERSONNE1.) serait parfaitement au courant du refus de la commune.

Le Compromis aurait encore prévu comme condition suspensive la réalisation de dix maisons. Or, suivant le PAP et le PAG, il n'aurait pas été possible d'obtenir une autorisation de construire pour dix maisons unifamiliales alors que le projet devait être réalisé sur une parcelle totale de 63,10 ares et que le PAG prévoit une densité maximale de quinze logements pour 100 ares. Il aurait uniquement été possible d'y construire 9,46 maisons et non pas dix maisons comme prévu au Compromis. La Commune se tiendrait strictement aux règles du PAG ce que son technicien Monsieur PERSONNE3.) lui aurait expliqué lors d'une réunion. Elle aurait été clairement informée qu'il est uniquement possible d'y construire neuf maisons. Elle aurait même demandé à la société SOCIETE2.) de préparer un PAP comprenant dix maisons mais lors d'une réunion avec la Commune, celle-ci aurait réfuté le projet. Ce serait la partie adverse qui l'aurait informée que la réalisation de dix maisons est possible et elle lui aurait même soumis un avant-projet comprenant dix maisons, établi par l'intermédiaire de son architecte PERSONNE4.). La société SOCIETE1.) conteste qu'il existait une obligation dans son chef de demander une modification du PAP.

A défaut de réalisation de cette condition suspensive, le Compromis serait caduc.

La société SOCIETE1.) donne à considérer que son banquier, la société SOCIETE3.) a refusé, par courrier du 1<sup>er</sup> août 2023, de financer le projet immobilier. Elle conteste que ce courrier a été trafiqué par ses soins. La raison pour laquelle la date précise de ce courrier n'a pas été visible lors de sa première communication en tant que pièce aurait résidé dans le fait qu'il s'agit d'un *print screen* et non pas d'une copie dudit courriel. La société SOCIETE1.) affirme avoir de nouveau communiqué cette pièce, cette fois-ci avec sa date. Elle aurait présenté sa demande en bonne et due forme en date du 6 juillet 2023 auprès de la banque en annexant tous les documents pertinents et utiles. Elle se serait ainsi minutieusement tenue à la clause suspensive de financement mentionnée dans le Compromis. Aucune obligation de demander un crédit auprès de plusieurs établissements de crédit n'existerait dans son chef. Elle s'oppose à la demande en communication forcée de pièces au motif qu'elle a fourni les documents pertinents.

A défaut de financement, le Compromis serait caduc.

La société SOCIETE1.) entend principalement engager la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement la responsabilité délictuelle de la défenderesse. Encore plus subsidiairement, elle base sa demande sur l'enrichissement sans cause. Du fait de la non-réalisation des conditions suspensives, le compromis serait devenu caduc et les parties auraient convenu que dans ce cas, l'acompte est à rembourser.

La société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle a d'ores et déjà réglé la somme de 4.075 EUR au titre de frais d'avocat et soutient qu'elle a convenu avec son mandataire des honoraires d'un montant total de 5.000 EUR, montant auquel elle évalue son dommage et au paiement duquel elle sollicite principalement à voir condamner PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) conteste la demande reconventionnelle de PERSONNE1.). Elle conclut au rejet de la demande en résiliation au motif que le Compromis est caduc. Elle conteste encore sa demande en dédommagement de ses frais d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure.

**PERSONNE1.)** conteste que les conditions suspensives contenues dans le Compromis sont à considérer comme définitivement irréalisables.

En ce qui concerne la condition suspensive relative à la vente d'une parcelle de terrain par la Commune, la défenderesse soutient que la Commune a manifesté sa volonté de vendre la parcelle litigieuse par courrier du 25 octobre 2023.

La partie adverse aurait en réalité demandé à la Commune de lui vendre l'intégralité de la parcelle et pas seulement la partie pointillée et visée par le Compromis et les courriers émanant de la Commune et versés par la partie adverse seraient à analyser dans ce contexte dans la mesure où la Commune n'était pas d'accord à vendre la parcelle no NUMERO3.) en son intégralité. Elle aurait au contraire été d'accord à céder la part de terrain visée par le Compromis.

PERSONNE1.) affirme que la société SOCIETE1.) n'a pas entrepris tout son possible pour que l'obligation puisse aboutir et il lui appartiendrait d'établir qu'elle a accompli toutes les diligences nécessaires.

PERSONNE1.) conteste que la clause relative à la construction de dix maisons soit à considérer comme une clause suspensive. Si cette clause devait être interprétée comme une clause suspensive, l'affirmation de la demanderesse selon laquelle la construction de dix maisons n'est pas possible, ne serait pas établie. Elle conteste que le PAG de la Commune prévoit une densité de logements maximale théorique de quinze unités de logements par hectare. Si tel serait le cas, une modification ponctuelle du PAG serait un outil communal courant et aurait pu être discuté avec la Commune. En tout état de cause, une telle circonstance aurait nécessairement été connue de la demanderesse en tant que professionnelle de l'immobilier. La société SOCIETE1.) serait de mauvaise foi au motif qu'elle refuse de dévoiler ses démarches qu'elle a entreprises auprès de la Commune, de sorte qu'elle n'établit pas qu'elle a entrepris tout ce qui était dans son possible pour que la condition se réalise.

Concernant la condition suspensive relative au financement du projet, PERSONNE1.) conclut au rejet de la pièce documentant le refus bancaire. Ce document serait trafiqué alors que la date du courriel a été supprimée. Ce courrier ne prouverait en outre pas les diligences entreprises par la société SOCIETE1.) pour l'obtention d'un prêt puisqu'il ne permet pas de déterminer ce qui est visé par « projet ADRESSE5.) ». Une démarche auprès d'un seul établissement de crédit ne pourrait en tout état de cause être considérée comme une diligence suffisante pour l'obtention d'un prêt. Elle conteste partant que la condition n'était plus réalisable à partir du 1<sup>er</sup> août 2023 et le Compromis ne serait pas caduc de ce fait.

Les conditions suspensives devraient être considérées comme accomplies avant le 31 décembre 2023, date ultime prévue au Compromis pour la passation de l'acte notarié.

La défenderesse conteste encore la résolution du Compromis au motif que la société SOCIETE1.) ne démontre aucune inexécution des obligations contractuelles dans son chef.

A titre subsidiaire et avant tout autre progrès en cause, PERSONNE1.) demande à voir ordonner à la société SOCIETE1.) de produire d'une part l'intégralité des documents adressées par elle à la Commune dans le cadre de sa demande de PAP et d'autre part l'intégralité du document censé reproduire un courriel de la SOCIETE3.) du 1<sup>er</sup> août 2023 ensemble avec la demande de financement et les documents joints à cette demande déposés par la société SOCIETE1.) à la banque sinon la chaîne de courriels échangés entre la demanderesse et la banque qui sont à l'origine du courriel en question ainsi que toute autre demande antérieure déposée auprès d'un établissement bancaire et la réponse y relative ayant le même objet, le tout endéans les quinze jours à compter du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) conteste que sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle soit engagée au motif qu'elle n'a pas commis de faute. Quant au prétendu enrichissement sans cause, au regard du caractère subsidiaire de l'action *de in rem verso*, il ne serait manifestement pas donné non plus. Elle conclut au rejet de la demande adverse en paiement du montant de 50.000 EUR. Elle conteste encore la demande en indemnisation des frais d'avocat de la partie adverse.

PERSONNE1.) demande à titre reconventionnel la résiliation du Compromis aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et sa condamnation à lui payer le montant de 170.000 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, en application de la clause pénale figurant à l'article 7 du Compromis.

Toutes les conditions seraient à considérer comme accomplies avant le 31 décembre 2023. En date du 6 novembre 2023, la société SOCIETE1.) aurait été invitée à passer l'acte notarié de vente pour l'acquisition de l'immeuble bâti lui appartenant et à se coordonner avec la Commune pour la passation de l'acte notarié d'acquisition de la partie de la parcelle visée au Compromis. Au lieu d'effectuer une quelconque démarche, la partie adverse aurait, par courrier du 7 novembre 2023, marqué son refus de passer ces actes notariés, prétextant la caducité du Compromis. Les actes notariés n'auraient donc pas pu être passés jusqu'au 31 décembre 2023, de sorte qu'il y a lieu de prononcer la résiliation du Compromis aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et de la condamner au paiement de la clause pénale correspondant à 10% du prix de vente.

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.000 EUR au titre de ses frais d'avocat et le montant de 6.000 EUR en réparation de son préjudice moral, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, le tout principalement sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et suivants du même code. Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

## **Motifs de la décision**

### **1. Demande principale**

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

#### **1.1. Restitution de l'acompte**

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).

Le Compromis prévoit en son article 6 intitulé « Clauses suspensives » :

Le présent compromis est fait sous les clauses suspensives suivantes : «

- L'acheteur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt de vente. En cas de refus de crédit, le présent contrat perdra tous ses effets et les parties en cause recouvreront chacune leur pleine et entière liberté, sans dédommagement et intérêts de part et d'autre.
- Que l'Administration Communale de Redange/Attert vend à la société SOCIETE1.) S.à r.l. la partie de la parcelle marquée sur le plan annexé à la présente en pointillé, inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section C d'ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO3.), avec une contenance d'environ 16 ares 73 centiares touchant sur toute la largeur postérieure de la parcelle sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.) section C d'ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO2.), au prix de 383,63 € (trois cent quatre-vingt euros) par are et que l'acte notarié avec l'Administration Communale de ADRESSE4.) soit fait le même moment que l'acte émanant de ce compromis. (...).
- Afin de maîtriser au mieux les coûts des chantiers, il est visé que l'autorisation de démolition des constructions existantes soit délivrée au même moment que toutes les autres permissions d'autorités et notamment les autorisations pour les dix maisons unifamiliales en question (...).
- Si une ou plusieurs des clauses suspensives énumérées ci-avant se concrétisaient, il est expressément stipulé que le présent contrat de vente est à

considérer comme nul et non avenu et perd tous ses effets et les parties en cause recouvreront chacune leur pleine et entière liberté, sans dédommagement complémentaire et intérêts qui seraient à payer de part et d'autre. »

Le Compromis prévoit encore la passation de l'acte notarié pour le 31 décembre 2023 au plus tard.

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 exécutée qu'après l'évènement.

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'évènement soit arrivé.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

Il résulte des termes du Compromis que la vente contractée a été soumise à la survenance de plusieurs événements futurs et incertains et dont notamment l'accord du prêt bancaire pour le financement du projet.

Il ressort encore des termes dudit compromis de vente que les conditions suspensives y prévues sont indissociables et cumulatives. La défaillance d'une seule des conditions suspensives conduit partant à la caducité du compromis de vente.

Les parties n'ont pas retenu de date butoir pour la présentation d'un accord ou d'un refus bancaire mais dans la mesure où l'acte notarié devait, selon les termes contractuels, être passé au plus tard pour le 31 décembre 2023 et que la société SOCIETE1.) a déclaré devoir recourir à un financement bancaire pour s'acquitter du prix de vente, il y a lieu de considérer que l'accord ou le refus bancaire devait être présenté au plus tard à cette date.

Si l'acheteur a intérêt de suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention des moyens financiers pour démarrer la construction projetée afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il n'aurait plus intérêt à honorer, faute d'obtenir gain de cause, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Contrairement à ce que soutient PERSONNE1.), il n'est pas nécessaire que l'acheteur fasse des démarches auprès de plusieurs établissements financiers en vue de l'obtention d'un prêt pour satisfaire à son obligation de coopération loyale et de diligences, mais il suffit qu'il fasse des démarches sérieuses auprès de son banquier habituel pour obtenir le prêt et pour informer la venderesse aussitôt des suites réservées à la demande.

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

Il appartenait dès lors à la société SOCIETE1.), en sa qualité d'acquéreuse de l'immeuble litigieux, de faire les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire pour le 31 décembre 2023 au plus tard.

La société SOCIETE1.) a, dans une première phase versé en pièce n° 15 un courrier de refus d'accord bancaire qui n'était pas daté et qui de ce fait a été remis en cause par la défenderesse. PERSONNE1.) a encore contesté qu'il n'est pas établi quelles pièces la société SOCIETE1.) a mis à la disposition de la banque pour analyser sa demande.

La société SOCIETE1.) a ensuite déposé en pièce n° 19 son courrier de demande de crédit adressé à la société SOCIETE3.) ainsi que la réponse datée de celle-ci.

Il résulte de cette pièce n°19 que la société SOCIETE1.) s'est, en date du 6 juillet 2023, adressée à son banquier, la société SOCIETE3.) afin de lui soumettre une demande de crédit pour « notre projet à ADRESSE5.) ».

Elle a annexé les pièces suivantes :

- le compromis
- le plan de rentabilité
- le plan de lotissement
- copie de l'extrait du RC
- copie de l'extrait du RBE.

Elle a encore informé son banquier que « Le bilan 2022 est en cours de réalisation et suivra (+/- 1 semaine) ».

Par courrier du 1<sup>er</sup> août 2023, la banque a répondu en les termes suivants : « Je me permets de vous revenir à votre sollicitation pour le financement de votre Projet ; nos spécialistes ont effectué leur calcul de rentabilité sur le Projet présenté et celui-ci ne vient pas confirmer un seuil de rentabilité minimum exigé. De ce fait, nous vous remercions pour votre sollicitation mais nous ne donnerons pas de suite à votre Projet ».

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne conteste pas que les pièces versées à l'appui de la demande de crédit sont en relation avec le projet immobilier visé par le Compromis, il

Il y a lieu de considérer que la société SOCIETE1.) a accompli toutes les diligences et a soumis toutes les informations pertinentes à la banque afin que celle-ci puisse en connaissance de cause analyser la demande de crédit lui soumise et prendre une décision éclairée.

Il résulte de ce qui précède que la demanderesse a entrepris les diligences nécessaires pour que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire puisse s'accomplir, de sorte qu'en l'absence de réalisation de la prédite condition, le Compromis est à considérer comme caduc à partir du 1<sup>er</sup> août 2023.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) a versé son courrier de demande de crédit ainsi que la réponse de la banque en son intégralité, la demande de PERSONNE1.) en communication forcée de pièces est sans objet.

Etant donné que les conditions suspensives sont cumulatives, il devient superfétatoire d'analyser la réalisation ou la non-réalisation des autres conditions.

Il y a lieu d'admettre que si une somme a été versée à titre d'acompte, la défaillance de la condition oblige à sa restitution puisque la caducité du contrat empêche définitivement toute exécution (Jurisclasseur civil, art 1181 et 1182, n° 40).

L'article 9 du Compris dispose : « Afin de ne pas favoriser une éventuelle surenchère pour le bénéfice du vendeur et de mieux lier les deux parties, les Acheteurs intéressés verseront un acompte de 50.000,- €/cinquante mille euros) au Vendeur au moment de la signature du présent compromis. Ce montant ne peut pas produire d'intérêts bancaires et sera déduit du montant total à verser lors de la signature de l'acte notarié. Par conséquent, ce montant de 50.000,- € n'est en aucun cas remboursable, sauf si les clauses suspensives ne sont pas réalisables ainsi que si l'Administration communale de Redange et le Fonds du Logement exercent leur droit de préemption concernant ces parcelles, tout en rappelant que ces deux derniers ont déjà renoncé au droit de préemption ».

Il résulte des pièces versées que la société SOCIETE1.) a réglé l'acompte de 50.000 EUR à la défenderesse, de sorte que, par application du prédit article, elle peut réclamer le remboursement de l'acompte à PERSONNE1.).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 50.000 EUR. Par mise en demeure du 18 avril 2023, la société SOCIETE1.) a accordé un délai de paiement de dix jours à la défenderesse pour payer le montant de 50.000 EUR de sorte qu'il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 50.000 EUR à partir du 29 avril 2023 jusqu'à solde.

## 1.2. Frais d'avocat

En vertu de l'article 1382 du Code civil « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

L'article 1383 du même code poursuit que « chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence. »

Il est 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 (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; Cour d'appel, 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.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

En l'espèce, en refusant de procéder à la restitution de l'acompte réglé par la société SOCIETE1.) malgré la caducité du Compromis, PERSONNE1.) a commis une faute.

Il résulte des notes de frais et honoraires et des preuves de paiement versées en cause que la société SOCIETE1.) a payé en tout le montant de 4.075 EUR du chef de frais et honoraires d'avocat.

Ce montant représente le préjudice qu'elle a subi du fait du non-respect par PERSONNE1.) de ses obligations contractuelles.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 4.075 EUR avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

## **2. Demande reconventionnelle**

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

### **2.1. Résiliation du Compromis et clause pénale**

Le Compromis dispose en son article 7 « Clause pénale » :

« Si une Partie vient à rompre les obligations du présent Compromis et qu'il en résulte la caducité ou la résiliation du présent Compromis, elle devra s'acquitter du paiement à l'autre Partie d'un montant à titre de pénalité, sinon d'indemnité, de 10% (dix pourcent) du prix de vente ».

Tel qu'il résulte des développements qui précèdent, la société SOCIETE1.) a rempli toutes ses obligations contractuelles et n'a pas commis de faute. Le Compromis est caduc du fait de la non-réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du prêt

bancaire, de sorte qu'il n'y a pas lieu de résilier le Compromis aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.). PERSONNE1.) est à débouter de sa demande y afférente.

A défaut de comportement fautif dans le chef de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) est également à débouter de sa demande à la voir condamner au paiement de la clause pénale telle que prévue à l'article précité.

## 2.2. Préjudice matériel

PERSONNE1.) demande, sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du même code, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 9.000 EUR en réparation de son préjudice subi en raison de la procédure introduite à son encontre, ainsi que de ses frais d'avocat engagés.

A défaut d'avoir rapporté la preuve d'une faute dans le chef de la demanderesse, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande.

## 3. **Demandes accessoires**

### 3.1. Indemnités de procédure

Les deux parties sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer afin d'agir en justice.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de condamner la défenderesse à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

### 3.2. 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 avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Vu l'issue du litige, PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

### 3.3. Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement alors que les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

## **Par ces motifs**

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

constate que le compromis de vente du 27 août 2021 est devenu caduc en date du 1<sup>er</sup> août 2023,

partant condamne PERSONNE1.) à payer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 50.000 EUR avec les intérêts légaux à partir du 29 avril 2023 jusqu'à solde, au titre de restitution de l'acompte,

condamne PERSONNE1.) à payer la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 4.075 EUR avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde, au titre de ses frais d'avocat,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation du compromis de vente du 27 août 2021 aux torts exclusifs de la société responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts au titre de la clause pénale, pour procédure abusive et vexatoire, ainsi qu'au titre de ses frais d'avocat,

partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE5.) dite PERSONNE1.) en communication forcée de pièces sans objet,

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

déboute PERSONNE5.) dite PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE5.) dite PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

