

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH20/00092

Audience publique du jeudi treize juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-05639 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Cyntia WOLTER, juge délégué,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à P-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 26 mai 2021,

comparaissant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-4120 Esch/Alzette, 40, rue de la Libération, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), 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 Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

En date du 22 janvier 2021, PERSONNE1.), vendeur, a conclu un compromis de vente avec PERSONNE2.), acquéreur, pour la vente d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant le prix de 850.000.- euros.

Par exploit d'huissier de justice Patrick KURDYBAN du 26 mai 2021, PERSONNE1.), comparaisant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT, représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, a fait donner assignation à PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de ce siège.

Maître Ersan ÖZDEK s'est constitué pour PERSONNE2.) en date du 21 juin 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-05639 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe chambre civile.

Par ordonnance du 1^{er} juin 2023, l'instruction a été clôturée.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 15 mai 2023 de la composition du tribunal.

A l'audience du 6 juillet 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Dogan DEMIRCAN, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE2.).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 6 juillet 2023.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.)

Aux termes de l'exploit d'huissier de justice du 26 mai 2021, PERSONNE1.) sollicite principalement à voir constater que le compromis de vente du 22 janvier 2021 a été dûment résilié par la requérante en date du 9 mai 2021.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 85.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 9 mai 2021, date de la mise en

demeure, sinon à partir du jour de l'assignation en justice, jusqu'à solde, à titre de la clause pénale prévue à l'article 8 dudit compromis de vente.

La requérante sollicite subsidiairement la résiliation du compromis susmentionné ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 85.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 9 mai 2021, date de la mise en demeure, sinon à partir du jour de l'assignation en justice, jusqu'à solde, sur base de l'article 1184 du Code civil.

Finalement, elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait plaider qu'un compromis de vente fut conclu en date du 22 janvier 2021 entre parties pour la vente de son immeuble sis à L-ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE3.) », contenant 02 ares 56 centiares, pour le prix de 850.000.- euros.

Il aurait été convenu que ledit compromis ne sortirait ses effets qu'à partir de l'obtention d'un prêt destiné au financement du bien litigieux qui devrait être sollicité auprès d'une banque de la place dans un délai de huit semaines suite à la signature dudit compromis. A défaut d'obtention d'un prêt bancaire, le compromis en cause serait à considérer comme nul et non avenu.

En date du 16 mars 2021, PERSONNE2.) aurait communiqué un courrier de la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) constituant un refus d'un prêt bancaire.

Après renseignement, il se serait avéré que ledit courrier de refus n'émanerait pas de la société SOCIETE1.) susmentionnée, tel qu'affirmé par PERSONNE3.), employé de la société précitée, en date du 24 mars 2021.

En réplique à l'affirmation que PERSONNE2.) aurait obtenu un refus pour l'immeuble avec le numéro NUMERO3.) de la part de SOCIETE1.), la requérante fait plaider que ledit courrier aurait alors pu être remis « *ab initio* », et remet ainsi en question la véracité de l'obtention du refus avant la date du 19 mars 2021, soit endéans le délai convenu.

Malgré le fait que PERSONNE2.) se serait présenté auprès du notaire en date du 30 avril 2021, ce dernier aurait constaté dans un procès-verbal de carence de la même date, que les fonds nécessaires à l'acquisition du bien litigieux seraient indisponibles.

Dans un procès-verbal de carence du 30 avril 2021, le notaire aurait constaté que les fonds nécessaires à l'acquisition du bien litigieux seraient indisponibles.

En effet, l'article 8 du compromis litigieux prévoirait que la clause pénale serait due si l'acte authentique n'est pas signé suite à la non-comparution d'une des parties. Dans ce

cas, l'autre partie pourrait notifier à celle n'ayant pas comparu, la résiliation de la vente par lettre recommandée.

En date du 9 mai 2021, la requérante aurait dès lors procédé à la résiliation du compromis de vente via courrier, tout en incluant une mise en demeure à PERSONNE2.) de lui payer le montant de 85.000.- euros à titre de la clause pénale prévue par l'article 8 dudit compromis de vente, mise en demeure qui serait cependant restée infructueuse.

En réplique à l'argumentaire adverse que le compromis de vente serait nul et non avenu, la partie requérante fait valoir que la clause suspensive, prévue à l'article 9 dudit compromis stipulerait une obligation pour l'acquéreur de solliciter un prêt bancaire auprès d'une banque endéans le délai de huit semaines à partir de la signature, obligation que PERSONNE2.) n'aurait pas remplie.

S'agissant de l'application de la clause pénale, PERSONNE1.) fait exposer que l'intention des parties, en insérant une clause pénale dans le compromis litigieux, n'aurait pas été la non-comparution d'une des parties auprès du notaire, mais le défaut de signer l'acte authentique.

Le fait que PERSONNE2.) se serait présenté devant le notaire Karine Reuter en présentant un refus fabriqué par lui-même, empêchant ainsi la signature de l'acte authentique, devrait être assimilé à une non-comparution.

La requérante aurait partant respecté les dispositions de l'article 8 du compromis en cause, soit d'avoir attendu la comparution chez le notaire avant de résilier ledit compromis en date du 9 mai 2021.

La demande à titre subsidiaire, basée sur l'article 1184 du Code civil, tend à la résolution, sinon résiliation du compromis de vente du 22 janvier 2021 pour défaut de PERSONNE2.) d'avoir procédé à la passation d'acte et de payer le prix de vente, tel que prévu par le compromis litigieux. Le montant de 85.000.- euros est sollicité à titre de dommages et intérêts.

La requérante fait encore exposer que PERSONNE2.) aurait été bien au courant, au moment de la signature du compromis litigieux, qu'il était sans revenu et n'aurait que peu de chances d'obtenir un prêt bancaire, mais aurait tout de même procédé à la signature de deux compromis le même jour.

En outre, la somme à hauteur de 85.000.- euros, réclamée à titre de dommages et intérêts ne serait pas excessive au sens de l'article 1152 du Code civil.

S'agissant de la situation actuelle de l'immeuble litigieux, la requérante fait exposer qu'elle en serait encore propriétaire et qu'elle n'entendrait actuellement plus vendre le bien en question au vu de son âge.

PERSONNE2.)

La partie assignée fait plaider qu'elle aurait le même jour, soit le 22 janvier 2021, encore signé un autre compromis de vente pour l'immeuble situé directement à côté, soit le numéro NUMERO4.).

Au moment de la signature du compromis litigieux, l'assigné n'aurait plus eu d'activité professionnelle suite à la résiliation d'un contrat de collaboration avec une agence immobilière.

En outre, la requérante aurait été au courant de la situation professionnelle et financière obérée de PERSONNE2.).

Ce dernier aurait en effet entrepris les diligences nécessaires pour l'obtention d'un prêt bancaire, or les banques auraient refusé de lui ouvrir un dossier et partant également de lui délivrer un document attestant des refus.

La partie défenderesse aurait alors pris la décision de s'adresser à un courtier spécialisé, notamment SOCIETE1.), qui disposerait d'un partenariat privilégié avec les banques luxembourgeoises. Or, SOCIETE1.) l'aurait également informé du refus des banques, dès lors que sa situation financière l'empêcherait même d'être éligible pour une demande d'un prêt.

Ledit refus lui aurait été communiqué par SOCIETE1.) par voie téléphonique en date du 16 mars 2021 avec l'information qu'un document écrit lui parviendrait ultérieurement.

Un courrier de refus daté au 16 mars 2021 et établi par PERSONNE4.), courtier auprès d'SOCIETE1.), lui aurait été communiqué, et qui n'aurait concerné que l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) (pièce n°1 de la farde I de Maître Ersan ÖZDEK).

Ainsi, en date du 19 mars 2021, dernier jour pour obtenir le prêt bancaire, PERSONNE2.) n'aurait disposé que d'un seul courrier de refus et il aurait alors établi soi-même un courrier similaire intégrant le refus pour les deux immeubles tout en supprimant le nom de PERSONNE4.), auteur du courrier original, qu'il aurait par la suite communiqué à la requérante.

PERSONNE2.) n'aurait à aucun moment eu l'intention d'altérer le contenu desdits courriers, mais aurait voulu « *informer* » la requérante du refus.

L'assigné conteste l'application de la clause pénale tout en faisant plaider que l'article 9 du compromis de vente litigieux, prévoyant la clause suspensive, stipulerait que ledit compromis ne serait valable qu'à partir de l'obtention d'un prêt bancaire endéans le délai de huit semaines à partir de sa signature.

L'article précité ne prévoirait dès lors aucune obligation pour l'assigné de « *solliciter un prêt bancaire* », voire communiquer une lettre de refus, la réalisation de la condition suspensive résidant dans l'octroi d'un prêt bancaire.

Le compromis serait dès lors à considérer comme « *nul et non avenue* » dans le sens de l'article 9 précité.

Dans le cas où il serait considéré que le compromis litigieux prévoirait une obligation de solliciter un prêt bancaire, l'assigné fait valoir qu'il l'aurait accomplie.

De plus, compte tenu du libellé de l'article 8 du compromis litigieux, il n'y aurait aucune obligation de solliciter des prêts auprès de plusieurs banques.

En outre, l'assigné n'aurait pas eu d'autre choix que de mandater un courtier comme SOCIETE1.) au vu de sa situation financière et professionnelle précaire.

Par ailleurs, le compromis de vente litigieux ne prévoirait aucune « *exigence de forme quant à la transmission de l'accord bancaire, respectivement du refus bancaire* ».

Ainsi, l'information quant au refus du prêt serait parvenue endéans le délai à la partie requérante.

Le seul fait que le document fabriqué par PERSONNE2.) n'émanerait pas d'SOCIETE1.), ne changerait rien à la réalité du refus.

Le fait que PERSONNE2.) aurait mandaté SOCIETE1.), démontrerait sa bonne foi d'entreprendre toutes les diligences en vue d'obtenir un prêt bancaire.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) fait valoir que la clause pénale prévue à l'article 8 ne saurait s'appliquer dès lors qu'elle prévoit une pénalité dans le cas où une des parties ne se présenterait pas en vue de la passation d'acte devant le notaire.

Or, il se serait présenté en date du 30 avril 2021 auprès du notaire Karine REUTER.

A titre encore plus subsidiaire, la clause pénale serait « *manifestement disproportionnée* », et l'assigné sollicite sa réduction à de plus justes proportions en application de l'article 1152 du Code civil.

Ainsi, la partie requérante n'aurait subi aucun préjudice suite à l'échec du projet de vente litigieux.

La situation actuelle du bien en question ne serait pas non plus établie. L'assigné sollicite à ce titre à voir enjoindre à la requérante de prendre position sur ce point, notamment au vu du fait que les prix immobiliers auraient augmenté de 14,5% en 2020, 9% en 2021 et 5% en 2022.

La plus-value avec laquelle la maison pourrait être vendue équivaudrait ainsi à environ le montant de la clause pénale réclamée par la requérante, de sorte que l'échec de la passation d'acte aurait été bénéfique pour PERSONNE1.).

Accorder la clause pénale à hauteur de 10% du prix de vente reviendrait ainsi à un enrichissement de la partie requérante, ce qui ne serait pas le but d'une clause pénale.

En outre, PERSONNE1.) aurait eu connaissance de la situation précaire de PERSONNE2.) et que ce dernier n'aurait été aucunement en mesure d'obtenir un prêt bancaire. L'assigné fait dès lors valoir qu'en signant le compromis de vente litigieux, la requérante aurait été de mauvaise foi, dès lors qu'elle l'aurait signé dans le seul but de pouvoir demander la clause pénale à l'échéance des huit semaines.

L'assigné fait valoir qu'en application de l'adage « *nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude* » la requérante ne saurait prétendre à la clause pénale.

Finalement, l'assigné sollicite une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation d'PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à l'application de la clause pénale

La demande d'PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au montant de 85.000.- euros est basée principalement sur la clause pénale incluse à l'article 8 du compromis de vente du 22 janvier 2021.

La requérante fait encore valoir que la clause pénale litigieuse ne pénaliserait pas seulement le simple fait de ne pas se présenter devant le notaire, mais le refus de signer l'acte authentique, tout en se basant sur l'article 1156 du Code civil, selon lequel la clause serait à interpréter selon la volonté commune des parties, « *sans s'arrêter au sens littéral des termes* ».

PERSONNE2.) fait plaider que l'article 8 susmentionné, de par son libellé, ne serait pas applicable à la présente espèce.

La clause litigieuse se lit comme suit :

« *Si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non-comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, l'autre partie aura droit de :*

- *notifier à la partie défaillante, par lettre recommandée, la résiliation de plein droit de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas (i) payer à*

l'autre partie une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire, dont le montant est fixé à 10% du prix de vente du bien immobilier, sans préjudice du droit de demander une indemnité supérieure si le préjudice devrait dépasser le montant de la clause pénale, majorée de la TVA applicable

- *ou de poursuivre par tous moyens l'exécution de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer à l'autre partie tous les frais de poursuite, et tous les frais ou pertes éventuellement causés par les délais supplémentaires ainsi que des intérêts au taux de 10% l'an calculés sur le prix de vente, à partir de la date initialement prévue pour la passation de l'acte authentique jusqu'à la passation effective de l'acte authentique.*

[...] »

Il échet de rappeler que le tribunal a un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu. Une interprétation ne se justifie cependant qu'au cas où la volonté des parties est obscure, ambiguë ou incomplète.

Ainsi, *stricto sensu*, interpréter, c'est rechercher l'intention réelle des parties. Ne peut cependant être interprétée qu'une intention qui a été exprimée, tout en n'étant pas suffisamment claire. Certains silences ou lacunes peuvent aussi, parfois, être révélateurs des intentions. Mais la frontière est incertaine entre le comblement des lacunes du contrat par recherche de l'intention des parties et l'adjonction d'effets par l'autorité de la loi ou la décision du juge. Inversement, ce qui est clair ne s'interprète pas et toute modification, sous couvert d'interprétation, est une dénaturation, que sanctionne la Cour de cassation (cf. JurisClasseur Code civil, Synthèse interprétation des contrats, Philippe Simler, n°2).

En l'espèce la clause susmentionnée n'est ni obscure, ambiguë, voire incomplète, dès lors qu'elle prévoit clairement qu'elle n'est applicable que dans le cas où une des parties au contrat ne comparaît pas auprès du notaire pour la passation de l'acte authentique.

Or, il est constant en cause que PERSONNE2.) s'est présenté en date du 30 avril 2021 auprès du notaire Karine Reuter, suite à la sommation d'huissier de justice par la requérante, même si l'acte authentique n'a pas pu être signé pour défaut de fonds nécessaires.

Le tribunal constate dès lors que la clause pénale n'est pas applicable en l'occurrence.

Il s'ensuit également que la résiliation de la partie requérante du 9 mai 2021, faite en application de la clause pénale litigieuse, n'est pas régulière.

La demande en condamnation de PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 85.000.- euros en application de la clause pénale prévue à l'article 8 du compromis de vente du 22 janvier 2021 est dès lors non fondée.

3.2. Quant à la résolution en application de l'article 1184 du Code civil

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite la résolution du compromis de vente, ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 85.000.- euros à titre de dommages et intérêts, sur base de l'article 1184 du Code civil.

PERSONNE2.) fait valoir que le compromis de vente litigieux serait nul et non avenu au sens de la clause suspensive, prévue à l'article 9 du compromis litigieux.

Ainsi, il aurait accompli toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir un prêt bancaire, qui lui aurait cependant été refusé.

L'article 1184 du Code civil prévoit que « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »

La résolution est la sanction consistant dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations. La résolution a un effet rétroactif et elle sanctionne un défaut d'exécution (cf. Lexique des termes juridiques, 15^{ème} édition, Dalloz).

Pour obtenir en justice le prononcé de la résolution d'une convention, une partie à l'acte doit uniquement établir que son cocontractant n'a pas exécuté ses engagements contractuels. Ce sont les juges du fond qui apprécient souverainement si, compte tenu des circonstances, cette inexécution est assez importante pour justifier la résolution (cf. Jurisclasseur, civil, art. 1315 à 1315-1; fasc. unique, n° 38).

La clause suspensive du compromis de vente du 22 janvier 2021 se lit comme suit :

« Le présent compromis sortira ses effets au moment où le prêt destiné au financement de la présente acquisition à solliciter auprès d'une banque sera accordé à la partie acquéreuse dans un délai de 8 semaines après signature du compromis.

Pour le cas où le prêt ci-avant mentionné ne serait pas accordée, le présent compromis est à considérer comme nul et non avenu. »

Il échet de rappeler qu'aux termes de l'article 1176 du Code civil, « *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* », l'article 1178 du Code civil dispose encore que « *la condition est réputée accomplie*

lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

La condition suspensive en obtention d'un prêt constituant une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, elle est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.

Aussi, le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, inscrit à l'article 1134, alinéa 3, du Code civil, met-il à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en vertu de laquelle le débiteur d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition et de l'aboutissement de l'opération (cf. CA, IX, 2 juillet 2020, n°CAL 2019-00550 du rôle, Pas. 40, 59 ; cf. O. Poelmans, *Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence*, Larcier, 2013, n° 316).

C'est sur l'acquéreur, débiteur de cette obligation, que pèse la charge de la preuve desdites diligences (cf. CA, 9 décembre 2021, n°CAL-2018-00542 du rôle).

Il s'ensuit que PERSONNE2.) était tenu d'effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition suspensive prévue par le compromis de vente, signé le 22 janvier 2021 entre les parties au litige, et qu'il doit en rapporter la preuve.

En l'occurrence, PERSONNE2.) s'est engagé « à solliciter [un prêt bancaire] auprès d'une banque ».

L'assigné fait plaider qu'il aurait sollicité un prêt auprès de plusieurs banques mais que les banques « refusaient l'ouverture même d'un dossier de demande de prêt » et que les banques n'émettraient dans ce cas aucun document de refus.

Ce serait pour cette raison que PERSONNE2.) se serait tourné vers SOCIETE1.), courtier en prêts immobiliers.

La requérante conteste que l'assigné aurait accompli toutes les diligences nécessaires au sens de la clause suspensive susmentionnée, et notamment en raison du fait que PERSONNE2.) aurait communiqué un refus « falsifié » à la requérante.

Le tribunal constate qu'effectivement aucun refus d'un établissement bancaire n'est versé en cause.

En outre, il n'est pas contesté par PERSONNE2.) qu'un document, qu'il a établi soi-même, et dont il a prétendu qu'il émane de la société SOCIETE1.), a été remis à PERSONNE1.) et qui était censé attester d'un refus pour un prêt bancaire (pièce n°2 de la Farde I de Maître Dogan DEMIRCAN).

Il ressort cependant des messages « Whatsapp » entre PERSONNE2.) et PERSONNE4.), courtier auprès d'SOCIETE1.), qu'une lettre de refus pour l'immeuble

portant le numéro NUMERO3.) lui a été adressée en mars 2021 (pièce n°1 de la Farde II de Maître Ersan ÖZDEK).

Or, tel que mentionné ci-avant, il est constant en cause qu'il a remis un document établi par ses propres soins à la requérante au lieu de lui remettre la lettre de refus lui transmis en mars par la société SOCIETE1.), ce qui fait soulever la question de savoir s'il disposait du refus déjà avant le 19 mars 2021, délai convenu entre parties endéans lequel la condition suspensive devrait se réaliser.

Il a été encore confirmé par PERSONNE3.), employé auprès de la société SOCIETE1.), que ledit document (celui remis entre les mains de la requérante) n'émane pas de cette dernière (pièce n°3 de la farde I de Maître Dogan DEMIRCAN).

En outre, il est constant en cause qu'au moment de la signature du compromis de vente du 22 janvier 2021, PERSONNE2.) était sans emploi et que ce dernier était conscient de ses faibles chances d'obtenir un prêt bancaire pour le financement du bien immobilier litigieux.

Malgré sa situation financière précaire, l'assigné à signé deux compromis de vente le même jour, soit le 22 janvier 2021, le deuxième concernant l'acquisition de la maison voisine portant le numéro 73, pour le prix de 980.000.- euros.

Afin de prouver que les diligences nécessaires ont été entreprises par le débiteur de la condition suspensive, il est encore de principe que les éléments d'information communiqués à la banque doivent être produits (cf. Cass. 1ère civ., 7 mai 2002 : JCP G 2002, IV, 2030 ; voir également JCL civil, articles 1175 à 1180 Fasc. Unique, éd. numérique 26 juin 2015, Contrats et obligations - obligations conditionnelles - mécanisme de la condition - n° 62 et suiv), ce qui ne fut pas non plus le cas en l'occurrence.

Même si la clause suspensive susmentionnée ne prévoit pas explicitement la communication d'une lettre de refus au vendeur, le défaut d'une telle lettre – tout en tenant compte que la lettre communiquée en l'occurrence a été fabriquée par l'assigné et n'émane donc pas de la société lui ayant donné le refus – endéans le délai imparti, en l'absence d'autres éléments prouvant les démarches entreprises par PERSONNE2.), permet de retenir que ce dernier n'a pas accompli toutes les diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive.

Dans ces circonstances, le tribunal retient que PERSONNE2.) a failli à son obligation de loyauté dans la réalisation de la condition suspensive.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) et de prononcer la résolution du compromis de vente du 22 janvier 2021 aux torts exclusifs de PERSONNE2.) en application de l'article 1184 du Code civil.

Le tribunal évalue le préjudice, de nature essentiellement moral, subi par la requérante, notamment en tenant compte du comportement déloyal de PERSONNE2.), *ex aequo et bono* au montant de 4.000.- euros.

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.000.- euros, augmentée des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice, soit du 26 mai 2021, jusqu'à solde.

4. Quant aux demandes accessoires

4.1. Quant à l'indemnité de procédure

Chacune des parties au litige demande à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

PERSONNE2.) succombant à l'instance, il ne justifie pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est non fondée.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elle est à déclarer fondée en son principe alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.500.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500.- euros.

4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens sont à sa charge, de sorte qu'il y a lieu de le condamner aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée INTERDROIT, représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la somme de 85.000.- euros en application de la clause pénale prévue à l'article 8 du compromis de vente du 22 janvier 2021,

partant, en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en résolution du compromis de vente du 22 janvier 2021 sur base de l'article 1184 du Code civil,

dit le compromis de vente du 22 janvier 2021 résolu aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

fixe le préjudice moral subi par PERSONNE1.) *ex aequo et bono* au montant de 4.000.- euros,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 4.000.- euros, augmentée des intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice, soit le 26 mai 2021, jusqu'à solde,

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

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 1.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500.- euros,

condamne PERSONNE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée INTERDROIT, représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.