

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH20/00126**

Audience publique du jeudi trente novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-03021 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Daisy MARQUES, greffier assumé.

**ENTRE**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA de Luxembourg, du 29 mars 2022,

comparaissant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

**ET**

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par Maître Faisal QURASHI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Objet du litige, faits et procédure

Le litige a trait au recouvrement judiciaire d'une clause pénale prétendument redue par PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2. ») à PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. »), suite à la non-passation d'un acte de vente pardevant notaire, conformément à un « *COMPROMIS DE VENTE* » signé entre parties en date du 25 mai 2021.

Les faits, tels qu'ils résultent de l'acte introductif d'instance, ensemble les pièces et conclusions échangées de part et d'autre, peuvent être synthétisés comme suit :

Suivant compromis de vente du 25 mai 2021, PERSONNE1.) a vendu à PERSONNE2.), par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à r.l.s., une maison d'habitation avec pré, sis à L-ADRESSE3.), inscrits au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section A de ADRESSE4.), sous les n<sup>os</sup> NUMERO1.), moyennant un prix de vente de 782.900.- euros.

Les parties en cause ont convenu que le prédit compromis de vente « *ne sortira ses effets qu'au moment : Qu'un prêt auprès de la SOCIETE2.) soit accordé* », que « *l'(les) acquéreur(s) s'engage(nt) à introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la date du [...] compromis, sous peine de dédommagement et de nullité de celui-ci en faveur du (des) vendeur(s)* », que le « *compromis aura une validité de 60 jours afin que la partie acquéreuse puisse présenter un accord/refus bancaire* » et qu'il « *sera légalisé par-devant le Notaire Meyers à E/A.* »

Le compromis de vente précité comporte en outre une clause pénale de la teneur suivante : « *[e]n cas de résiliation du [...] compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente [...] stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence immobilière.* »

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 novembre 2021, PERSONNE2.) a été mis en demeure de passer acte notarié de vente pardevant Maître Jean-Paul Meyers, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette, au plus tard le 8 décembre 2021, sous peine de poursuites judiciaires.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, PERSONNE1.) a alors, par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2022, fait donner assignation à PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et au visa de l'article 1178 du Code civil, prononcer la résolution du compromis de vente du 25 mai 2021 aux torts exclusifs de PERSONNE2.), à défaut pour celui-ci d'avoir accompli les diligences nécessaires en ne faisant pas tout son possible afin d'obtenir un prêt bancaire dans le délai imparti au contrat, en ne communiquant pas de

décision bancaire au vendeur et en ne réagissant pas à la mise en demeure de passer acte notarié.

Il demande partant la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 78.290.- euros au titre de la clause pénale telle que stipulée au contrat, avec les intérêts légaux à partir de l'expiration du délai de 60 jours suivant la signature du compromis de vente, soit à partir du 24 juillet 2021, sinon de la mise en demeure de passer acte notarié, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-03021 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 9 octobre 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 19 octobre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 2 novembre 2023.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### **PERSONNE1.)**

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que la validité de la vente de la maison d'habitation avec pré, sis à L-ADRESSE3.), objet du compromis de vente signé entre parties en date du 25 mai 2021, aurait été soumise à une seule condition, à savoir celle de l'introduction d'une demande de crédit auprès d'une banque luxembourgeoise endéans les 5 jours et l'obtention d'un prêt bancaire endéans les 60 jours suivant la signature dudit compromis de vente.

En l'espèce, le délai pour présenter l'accord, sinon le refus bancaire aurait donc expiré au 24 juillet 2021.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'aurait, à cette date, disposé d'aucune décision bancaire quant au crédit sollicité par PERSONNE2.), que ce soit un accord ou un refus,

la condition suspensive telle que contractuellement prévue serait donc à considérer comme défaillie au sens de l'article 1176 du Code civil et les parties devraient donc, en principe, être déliées de leurs engagements respectifs contractés sous cette condition suspensive.

Or, l'article 1178 du Code civil prévoit expressément que « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

En se prévalant de diverses jurisprudences rendues en la matière, PERSONNE1.) souligne que PERSONNE2.), en tant que débiteur de la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente du 25 mai 2021, aurait eu une obligation d'entreprendre toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, objet de la condition suspensive litigieuse.

L'article 1178 précité du Code civil imposerait ainsi à charge de l'acquéreur qui s'engage sous une condition suspensive, une véritable obligation de coopérer loyalement pour que cette condition puisse se réaliser et l'opération aboutir.

Or, en l'espèce, PERSONNE2.) n'aurait présenté aucun certificat bancaire et resterait d'ailleurs en défaut de prouver avoir introduit une demande de crédit auprès d'une banque luxembourgeoise dans un délai de 5 jours suivant la signature du compromis.

Il serait donc constant en cause que PERSONNE2.) n'aurait pas effectué les efforts nécessaires afin de faire réaliser la condition ayant trait à l'obtention du prêt bancaire, de sorte qu'il aurait violé l'obligation de loyauté pesant sur lui en application de l'article 1178 précité du Code civil.

La sanction de ce manquement à l'obligation de loyauté serait de considérer la condition suspensive comme remplie et le contrat de vente comme étant devenu parfait, pour ensuite le déclarer résolu aux torts de PERSONNE2.) en raison dudit manquement.

PERSONNE1.) réclame ainsi l'application de la clause pénale insérée dans le compromis de vente et s'élevant en l'espèce au montant de 78.290.- euros.

Face au moyen d'« *irrecevabilité* » de l'assignation introductive d'instance pour cause de libellé obscur tel que soulevé par PERSONNE2.), PERSONNE1.) réplique qu'il aurait bien précisé solliciter l'application de la clause pénale telle que figurant au compromis de vente signé entre parties. Dans la mesure où les parties auraient conventionnellement fixé le montant du dommage en cas d'inexécution du compromis de vente, il n'aurait pas eu besoin d'invoquer un quelconque dommage, respectivement lien de causalité, de sorte que sa demande serait à déclarer recevable.

S'agissant du moyen adverse tiré de la nullité du compromis de vente pour défaut de légalisation pardevant notaire, PERSONNE1.) rappelle que PERSONNE2.) aurait été mis en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 novembre 2021, de passer acte notarié de vente pardevant Maître Jean-Paul Meyers, pour le 8

décembre 2021 au plus tard, mise en demeure à laquelle PERSONNE2.) n'aurait cependant réservé aucune suite. Il serait dès lors mal venu à l'heure actuelle de soulever l'absence de légalisation de la vente pardevant notaire alors que celle-ci aurait précisément été empêchée par son propre comportement.

Par ailleurs, contrairement aux assertions adverses, dans la mesure où il n'existerait aucune obligation légale spécifique qui obligerait les parties à faire précéder leur signature de la mention « *lu et approuvé* », le compromis de vente du 25 mai 2021 ne saurait encourir une quelconque nullité de ce chef.

En ce qui concerne la demande adverse tendant à voir déclarer le compromis de vente nul, sinon non avenu, respectivement non valide, sinon caduc en raison du fait que la condition suspensive ne se serait jamais réalisée à défaut d'accord bancaire, PERSONNE1.) y résiste en se prévalant de l'article 1178 du Code civil qui veut que la condition suspensive est réputée accomplie si l'acquéreur ne démontre pas avoir déployé tous les efforts nécessaires à l'accomplissement de la condition, ce qui serait clairement le cas en l'espèce.

PERSONNE1.) conteste finalement toute promesse qu'il aurait prétendument faite à PERSONNE2.) en ce que la maison d'habitation à vendre pouvait être divisée en appartements. Aucune mention en ce sens ne figurerait dans le compromis de vente et PERSONNE1.) n'aurait jamais soutenu qu'une telle division soit possible en l'espèce, de sorte qu'aucun vice de consentement ne saurait être retenu dans le chef de PERSONNE2.), lequel resterait au demeurant en défaut d'expliquer en quoi son consentement n'aurait pas été éclairé au moment de la signature du compromis de vente litigieux.

#### PERSONNE2.)

PERSONNE2.) soulève, à titre liminaire et avant toute défense au fond, le libellé obscur de l'assignation civile du 29 mars 2022 et demande partant à ce que la demande adverse soit déclarée « *irrecevable* » à ce titre, sinon irrecevable pour défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.), faute pour celui-ci de prouver qu'il est le propriétaire des biens immeubles faisant l'objet du compromis de vente du 25 mai 2021.

PERSONNE2.) demande ensuite, à titre subsidiaire, pour le cas où l'acte introductif d'instance litigieux n'était pas déclaré irrecevable, à ce que le compromis de vente du 25 mai 2021 soit déclaré nul et non avenu, respectivement non valide, sinon caduc en raison : du non-respect de la clause relative à la légalisation de l'acte pardevant notaire ; du non-respect du « *formalisme du compromis de vente* » dans la mesure où les signatures du vendeur et de l'agence immobilière intermédiaire ne seraient pas précédées de la mention requise « *lu et approuvé* » ; du fait que la condition suspensive ne se serait jamais réalisée et du défaut de consentement éclairé dans le chef de PERSONNE2.).

Il demande aussi à ce que la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) soit déclarée irrecevable, sinon non fondée, motif pris de ce que la clause pénale ne trouverait pas à s'appliquer en l'espèce eu égard à sa formulation et sollicite en tout état de cause l'octroi d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE2.) déclare que l'acte introductif d'instance du 29 mars 2022 serait incompréhensible alors qu'il mentionnerait d'une part le non-respect de l'obligation de l'acheteur relative à l'introduction d'une demande de crédit bancaire tout en réclamant le paiement de la clause pénale qui serait précisément liée à l'obtention d'un prêt bancaire, le tout sans faire état d'un quelconque dommage, ni lien de causalité. PERSONNE1.) aurait en outre omis d'invoquer toute base légale à l'appui de ses prétentions, de sorte que sa demande serait à déclarer « *irrecevable* » pour libellé obscur.

Pour le cas où son moyen d'irrecevabilité n'était pas accueilli par le tribunal, PERSONNE2.) fait valoir que le compromis de vente du 25 mai 2021 encourrait la nullité, sinon la caducité à défaut pour celui-ci d'avoir été légalisé pardevant le notaire Jean-Paul Meyers, conformément à ce qui aurait été convenu par les parties. Face aux protestations émises sur ce point par PERSONNE1.), PERSONNE2.) met en exergue le fait que ce serait le compromis de vente qui aurait dû être signé pardevant notaire et non la vente. Or, en l'espèce, PERSONNE2.) n'aurait jamais été mis en demeure de « *formaliser le compromis de vente pardevant notaire* » contrairement aux stipulations contractuelles, de sorte qu'il serait « *automatiquement nul et non venu* ».

La même conclusion s'imposerait faute pour PERSONNE1.) et l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à r.l.s. d'avoir fait précéder leur signature de la mention « *lu et approuvé* ».

PERSONNE2.) fait aussi valoir qu'en l'absence d'accord bancaire, la condition suspensive telle que stipulée dans le compromis de vente du 25 mai 2021 ne se serait jamais réalisée, les parties seraient dès lors libres de tout engagement et PERSONNE1.) serait à débouter de sa demande.

PERSONNE2.) invoque en outre un vice de consentement dans son chef alors que PERSONNE1.) et l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à r.l.s. auraient affirmé que PERSONNE2.) aurait la possibilité de diviser la maison d'habitation en plusieurs appartements pour les louer par la suite. Or, après renseignement pris auprès de la commune, il se serait avéré que le projet de division en appartements n'aurait pas été possible. PERSONNE1.) serait ainsi mal venu pour solliciter un quelconque dédommagement.

PERSONNE2.) déclare ensuite que la clause pénale telle qu'insérée au compromis de vente signé entre parties ne pourrait pas s'appliquer. En effet, elle ne trouverait application que dans l'hypothèse d'un accord bancaire, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Le seul passage du compromis de vente ouvrant droit à dédommagement serait celui applicable dans l'hypothèse où aucune demande de crédit n'aurait été introduite par l'acquéreur. Faute pour PERSONNE1.) d'avoir évoqué ce passage, il ne serait pas possible d'en débattre utilement et sa demande en condamnation serait à rejeter pour n'être ni recevable, ni fondée, d'autant plus alors que PERSONNE1.) aurait de surcroît omis de mentionner la base légale à l'appui de ses prétentions et établir l'existence d'un dommage justifiant le montant réclamé.

### **3. Motifs de la décision**

Dans un souci de logique juridique, il conviendra tout d'abord de statuer sur les moyens de nullité et d'irrecevabilité tels que soulevés par PERSONNE2.) (points 3.1. à 3.5.), avant d'apprécier le bien-fondé des demandes formulées par PERSONNE1.) (point 3.6.).

#### **3.1. Quant au libellé obscur de l'assignation civile du 29 mars 2022**

PERSONNE2.) estime que l'assignation civile du 29 mars 2022 serait incompréhensible en ce que PERSONNE1.) lui reproche de ne pas avoir introduit une demande de crédit bancaire dans le délai lui imparti tout en sollicitant l'application de la clause pénale qui supposerait précisément l'obtention d'un prêt bancaire et en ce que PERSONNE1.) aurait omis d'indiquer un texte de loi à l'appui de sa demande.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, 1<sup>er</sup> point, du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...]* », le tout sous peine de nullité.

Les indications relatives à l'objet et à l'exposé sommaire des moyens touchent au cœur même de l'instance, puisque par ces mentions, le demandeur procède à la délimitation de l'objet de sa demande et détermine la cause sur base e laquelle il entend obtenir gain de cause. L'indication de l'objet de la demande et des moyens à l'appui est donc essentielle pour renseigner le défendeur sur les contours du litige introduit par le demandeur et pour déterminer l'office du tribunal, c'est-à-dire les points sur lesquels il doit trancher (cf. PERSONNE3.) (T.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, point n° 346, p. 232).

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. TAL, 15 juillet 2019, n° 187522 et TAL-2018-00406).

Si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et



de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon explicite en vue de déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

Il n'est toutefois pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. WIWINIUS (J.-C.), L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à PERSONNE4.), p.290 et 303).

La conséquence en est entre autres que si le demandeur indique une base légale et que celle-ci est fautive par rapport aux éléments de fait exposés par ailleurs, l'exploit n'est pas pour autant nul si les autres indications permettent de suppléer à cette lacune (cf. CA, 30 avril 1998, n° 20479). En vertu de la théorie de la requalification juridique, les juridictions sont en effet non seulement autorisées mais obligées de donner la qualification appropriée aux faits qui leur sont soumis par les plaideurs et de substituer le cas échéant leur propre qualification à celle qui était avancée par le demandeur, en application de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile (cf. Cass., 10 mars 2011, n° 18/11, JTL 2012, n° 19, p. 8-22).

Il appartient ainsi au juge de toiser le litige moyennant les règles de droit objectivement applicables quoique non invoquées par le demandeur (cf. CA, 8 avril 1994, n° 20062).

Aussi, le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (cf. CA, 15 juillet 2004, n° 28124), de sorte qu'il est refusé au demandeur la possibilité d'avoir recours aux conclusions échangées en cours d'instance pour éclaircir le sens et la portée de son assignation (cf. CA, 7 juin 2000, n° 22738).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation et non son irrecevabilité telle qu'erronément soulevée par PERSONNE2.).

L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.* »

Ainsi, pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; et pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. La notion de grief ne porte aucune restriction.

Son appréciation se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

Il appartient à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (cf. CA, 5 juillet 2007, n° 30520).

En l'espèce, l'exception du libellé obscur a été présentée *in limine litis*, c'est-à-dire préalablement à toute défense au fond dans le cadre des premières conclusions notifiées par PERSONNE2.) suite à l'assignation civile du 29 mars 2022, de sorte qu'elle est recevable.

Il se dégage de la description des faits de l'assignation civile dont question, que PERSONNE1.) sollicite l'application de la clause pénale telle qu'insérée dans le compromis de vente signé entre parties en date du 25 mai 2021, ce, en reprochant à PERSONNE2.) de ne pas avoir entrepris toutes les diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive ayant trait à l'obtention d'un prêt bancaire pour l'acquisition des biens immeubles, objet du compromis de vente, endéans le délai lui imparti. Il expose plus précisément qu'aux termes du prêt compromis de vente, PERSONNE2.) aurait été tenu d'introduire une demande de crédit auprès d'une banque luxembourgeoise endéans les 5 jours, respectivement de présenter un accord ou un refus bancaire endéans les 60 jours à partir de la signature du contrat, autrement dit jusqu'au 24 juillet 2021 au plus tard. Étant donné qu'à cette date, PERSONNE1.) n'aurait disposé d'aucune décision bancaire quant à l'octroi ou au refus du prêt bancaire de la part de PERSONNE2.), la condition suspensive stipulée dans le

compromis de vente serait donc en principe à considérer comme défaillie. PERSONNE1.) se prévaut alors de l'article 1178 du Code civil qui répute comme accomplie la condition suspensive dont la réalisation a été empêchée par le débiteur et revendique le montant de 78.290.- euros au titre de la clause pénale, représentant 10 % du prix de vente stipulé dans le compromis de vente (782.900.- euros), faute pour PERSONNE2.) d'avoir communiqué un accord, respectivement un refus bancaire, sinon du moins la preuve de l'introduction d'une demande de crédit auprès d'une banque luxembourgeoise.

Par conséquent, au vu des développements qui précèdent et contrairement aux moyens avancés par PERSONNE2.), le tribunal considère en l'espèce que PERSONNE1.) a clairement et suffisamment exposé les faits à la base de sa demande ainsi que l'objet de celle-ci, de sorte que le tribunal estime que PERSONNE2.) a parfaitement été en mesure de cerner la portée de l'action dirigée à son encontre, partant de préparer utilement sa défense, ce dernier restant d'ailleurs en défaut de démontrer l'atteinte qui aurait été portée à ses droits conformément à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'ensuit que le moyen tiré du libellé obscur de l'assignation civile du 29 mars 2022 n'est pas fondé et que la demande formulée sur ce point par PERSONNE2.) est à rejeter.

### 3.2. Quant à la qualité pour agir dans le chef de PERSONNE1.)

PERSONNE2.) incrimine le fait que PERSONNE1.) n'ait pas démontré sa qualité de propriétaire des biens immeubles faisant l'objet du compromis de vente du 25 mai 2021 et conclut partant à l'irrecevabilité de ses demandes.

Pour qu'une action puisse être introduite par un demandeur, il faut qu'il ait intérêt et qualité à agir.

En termes généraux, on retient que l'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui un profit, une utilité ou un avantage (cf. PERSONNE3.) (T.), op.cit., point n° 997, p. 567).

La qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice (cf. SOLUS (H.) et PERSONNE5.) (R.), Droit judiciaire privé, éd. 1961, Tome 1, n° 262 p. 243), elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale, Dalloz, v° action, éd. 1955, n° 61).

Le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction.

Il est en effet de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a aussi la qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été

portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir (cf. CA, 20 mars 2002, n° 25592).

La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

En l'espèce, eu égard aux éléments ci-avant exposés, en prétendant pouvoir réclamer l'application de la clause pénale telle que figurant au compromis de vente signé entre parties en date du 25 mai 2021, PERSONNE1.) a intérêt et qualité pour agir sans que la preuve de sa qualité de propriétaire des biens immeubles, objet du prédit compromis de vente, ne soit requise, de sorte que le moyen d'irrecevabilité telle qu'invoqué sur ce point par PERSONNE2.) est à rejeter.

### 3.3. Quant à l'absence de consentement éclairé dans le chef de PERSONNE2.)

Pour rappel, PERSONNE2.) demande à voir retenir un consentement non éclairé dans son chef au moment de la signature du compromis de vente, en faisant valoir que le vendeur et l'agence immobilière intermédiaire lui auraient garanti que la maison d'habitation qu'il convoitait, pouvait être divisée en plusieurs appartements pouvant être loués par la suite mais qu'après s'être enquis auprès de la commune, il se serait avéré que ce projet de division n'aurait pas été possible et conclut partant à la nullité du compromis de vente.

Aux termes de l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention, à savoir : le consentement de la partie qui s'oblige ; sa capacité de contracter ; un objet certain qui forme la matière de l'engagement et une cause licite dans l'obligation.

L'article 1109 du même code dispose plus précisément qu'il n'y a pas de consentement valable s'il a été donné par erreur, extorqué par violence ou surpris par dol.

Le tribunal constate que PERSONNE2.) ne spécifie pas dans quel cas de figure son moyen de nullité s'inscrit, respectivement se contente d'invoquer un consentement non éclairé dans son chef sans expressément indiquer s'il a été donné par erreur, extorqué par violence ou surpris par dol conformément à l'article 1109 précité du Code civil.

Néanmoins, compte tenu de la formulation de son moyen de nullité, le tribunal retient que PERSONNE2.) entend se prévaloir d'une erreur dans son consentement.

L'erreur se définit comme étant la distorsion entre la volonté déclarée et la volonté réelle, c'est-à-dire comme une représentation inexacte de la réalité contractuelle.

Lorsqu'il y a erreur, le consentement a été donné par accident. On a cru vouloir contracter mais notre consentement n'était pas, en amont, éclairé (cf. JurisNews – Droit des obligations et contrats spéciaux, n° 3-4/2017, p. 40).

L'article 1110 du Code civil ajoute que « *l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention.* »

Constitue une erreur sur la substance toute méprise relative à un élément substantiel de l'engagement. Le demandeur en nullité, sur qui pèse la charge de la preuve, doit établir, d'une part, que son consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité. Il doit ensuite établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose ou de la personne et que son erreur a eu un caractère déterminant sur son consentement (cf. CA, 23, novembre 2015, Pas. 37, p. 800).

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Lorsque la victime a fondé sa demande sur l'erreur, elle devra prouver qu'elle a attaché un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait, mais dont l'existence supposée a déterminé son consentement.

En effet, la notion de substance au sens de l'article 1110 du Code civil est interprétée en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat.

L'erreur est une cause de nullité chaque fois qu'elle porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, c'est-à-dire la caractéristique normalement attendue par le cocontractant, de la chose ou du service sur lequel porte le contrat. Si une partie a contracté en considération d'une qualité spécifique qu'elle seule recherchait, cette qualité ne peut être prise en considération que si elle a fait part à son cocontractant de ce qu'elle attendait précisément du contrat (cf. CA, 22 novembre 2017, Pas. 39, p. 35).

Mais pour être cause de nullité, l'erreur doit en plus être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être facilement décelable ou la conséquence d'une faute ou d'une négligence de celui qui s'en prévaut et ce, dans le double souci de sanctionner la conduite imprudente ou par trop naïve de l'*errans* et de protéger le cocontractant de bonne foi contre le préjudice que lui causerait une annulation imméritée.

L'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive, sans qu'il soit nécessaire de constater une faute lourde ou une erreur grossière. Une négligence ou imprudence de l'*errans* suffit à écarter l'annulation de l'acte. Ainsi, dans bien des cas, l'annulation est écartée sur le fondement d'une simple négligence, lorsque la partie qui invoque l'erreur a manqué à son obligation de s'informer ou de refuser de signer avant la lecture de tous les documents

contractuels (cf. CA, 11 novembre 2009, Pas., 34, p. 671 ; CA, 7 février 2007, Pas., 33, p. 397 ; CA, 8 février 2006, n° 30012, BIJ, 2006, 174 ; TAL, 6 mars 2009, n° 118100, BIJ, 2009, p. 107 ; Bull. Dr et Banque, 2009, n° 44, p. 60).

Si le contractant a disposé des moyens et du temps nécessaire, pour déceler l'erreur, mais que par légèreté ou négligence, il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'un homme normalement raisonnable et avisé ne se serait pas exposé à la commettre. En effet, une personne n'est pas recevable à alléguer l'ignorance de son propre fait ou de quelque chose dont il aurait été facile de s'informer afin d'obtenir l'annulation.

L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui y a versé conserve les risques et qui s'oppose à l'annulation du contrat (cf. CA, 16 juin 1970, Pas. 21, p. 362).

L'erreur étant un fait juridique, elle peut être établie par tous moyens.

En l'espèce, force est de constater que PERSONNE2.) reste en défaut de rapporter la preuve d'une erreur excusable dans son chef.

Il ne résulte en effet d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que PERSONNE2.) ait souhaité que la maison d'habitation, objet du compromis de vente, puisse être divisée en plusieurs appartements pouvant être loués par la suite ; qu'il ait attaché un caractère substantiel à cet élément ; que ledit caractère ait déterminé son consentement au moment de la signature du compromis de vente et que cet élément ait été connu de PERSONNE1.).

D'ailleurs, l'assertion de PERSONNE2.) selon laquelle la maison d'habitation litigieuse ne peut pas être divisée en plusieurs appartements reste pareillement à l'état de pure allégation, aucun écrit émanant de la commune en ce sens n'ayant été produit aux débats.

En conséquence, faute pour PERSONNE2.) de conclure plus amplement sur ce point et de justifier tant en fait qu'en droit le moyen de nullité tel que par lui soulevé et d'étayer celui-ci par des éléments objectifs probants, il échet de retenir que PERSONNE2.) est resté en défaut d'établir un vice affectant son consentement et que le compromis de vente signé entre parties en date du 25 mai 2021 n'encourt aucune nullité de ce chef.

#### 3.4. Quant à l'absence de la mention « lu et approuvé » précédant la signature de PERSONNE1.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à r.l.s.

PERSONNE2.) demande encore à voir constater la nullité, sinon la caducité du compromis de vente du 25 mai 2021 à défaut pour PERSONNE1.) et l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à r.l.s. d'avoir fait précéder leur signature de la mention « lu et approuvé ».

En l'espèce, il résulte effectivement de la dernière page du compromis de vente du 25 mai 2021, que seule la signature de PERSONNE2.), en sa qualité d'acquéreur, est précédée de la mention « *lu et approuvé* », à l'exception de celles du vendeur PERSONNE1.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à r.l.s. (cf. dernière page de la pièce n° 1 de la farde I de 2 pièces de Maître Tom LUCIANI).

L'usage s'est établi, dans la pratique, de faire signer les cocontractants en faisant précéder leur signature de la mention « *lu et approuvé* », « *lu* » ou « *bon pour* ». Or, cette mention, qui n'est prescrite par aucun texte, n'a rien d'obligatoire et son absence n'a aucune influence sur la validité de la convention. On a dit à ce propos que cette mention est superfétatoire : « *ou bien la personne qui signe l'acte en a effectivement pris connaissance et, en le signant, elle l'approuve ; ou bien elle signe sans lire et une telle formule ne débouche sur aucune protection* » (cf. JurisClasseur Formulaire notarial, Fasc. 100 : Avant-contrat – compromis de vente – préparation de l'acte, n° 46 ; à propos de cette inutilité : LE TOURNEAU (P.), Contre le « bon pour », Dalloz 1975, p. 187).

Dans cette optique, la Cour de cassation française a jugé sur ce point que, l'acte sous signature privée n'étant soumis à aucune autre condition de forme que la signature de ceux qui s'y obligent, doit être cassé l'arrêt d'une cour d'appel qui, pour mettre en doute la réalité de l'engagement du débiteur, a retenu que seule l'inscription usuelle « *lu et approuvé* » peut signifier sans équivoque l'approbation du signataire, alors que la mention « *lu et approuvé* » inscrite au bas d'un écrit sous seing privé constitue une formalité dépourvue de toute portée (cf. Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 27 janvier 1991, n° 91-12.115 ; Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 30 octobre 2008, n° 07-20.001, citées in JurisClasseur Contrats, Fasc. 100 : Forme des contrats, n° 68).

Au vu des éléments qui précèdent, le moyen de nullité, sinon de caducité tel que soulevé par PERSONNE2.) et tiré de l'absence de la mention « *lu et approuvé* » précédant la signature de PERSONNE1.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à r.l.s est à rejeter. Le tribunal ne conçoit d'ailleurs pas dans quelle mesure l'absence d'une telle mention, au demeurant non invoquée par les signataires concernés, puisse justifier d'une quelconque manière la nullité, sinon la caducité d'un contrat signé par toutes les parties contractantes.

### 3.5. Quant au défaut de légalisation du « *compromis de vente* »

PERSONNE2.) fait également valoir que le compromis de vente du 25 mai 2021 encourrait la nullité, sinon la caducité, à défaut pour celui-ci d'avoir été légalisé pardevant le notaire Jean-Paul Meyers, conformément à ce qui aurait été convenu par les parties.

Face aux protestations soulevées par PERSONNE1.) sur ce point en ce que PERSONNE2.) serait mal venu d'invoquer le défaut de légalisation de la vente alors qu'il n'aurait réservé aucune suite à la mise en demeure lui adressée le 24 novembre 2021 en vue de la passation de l'acte notarié de vente pardevant Maître Jean-Paul Meyers pour le 8 décembre 2021 au plus tard, PERSONNE2.) réplique que les parties auraient prévu

que ce serait le compromis de vente en tant que tel et non la vente qui aurait dû être légalisé pardevant notaire.

Lorsque les parties à un contrat se sont mal exprimées, ou se sont exprimées de manière incomplète, le juge peut être amené à interpréter la convention.

L'article 1156 du Code civil invite, dans le cadre de l'interprétation des conventions, à rechercher la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés, les articles 1157 à 1164 du même code comportant des directives auxiliaires devant guider le juge dans cette démarche.

Ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

Le fait que les termes de l'accord paraissent, à première vue, clairs ne fait néanmoins pas obstacle à son interprétation, dans la mesure où les parties font une lecture divergente de la convention à l'origine de la demande en justice (cf. CA, 18 décembre 2003, n° 25187).

Les clauses claires du contrat, l'économie générale de l'acte, son esprit et sa finalité sont utilisés pour mettre en lumière le sens des clauses obscures (cf. TERRÉ (F.), SIMLER (P.) et PERSONNE6.) (Y.), Les obligations, Précis Dalloz, 6<sup>ème</sup> éd., n° 426).

Le tribunal dispose d'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 (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V° Contrats et Conventions, n° 91 et suiv.).

En l'espèce, il résulte des termes du compromis de vente du 25 mai 2021, que :

« [l]e *compromis* sera légalisé par-devant le Notaire Meyers à E/A » (cf. dernier tiret de la dernière page de la pièce n° 1 de la farde I de 2 pièces de Maître Tom LUCIANI).

Contrairement aux moyens développés par PERSONNE2.), s'il est vrai que la prédite clause stipule que c'est le « *compromis* » qui devait être légalisé pardevant notaire, toujours est-il qu'il ne fait nul doute qu'il était de l'intention des parties de faire légaliser la vente à proprement parler pardevant notaire, c'est-à-dire l'acte juridique en tant que « *negotium* » et non le compromis de vente, c'est-à-dire l'acte dans son aspect matériel en tant qu'« *instrumentum* ».

Ce constat est d'autant plus vrai alors qu'aux termes du compromis, PERSONNE2.) se devait d'introduire une demande de crédit « *dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la date du [...] compromis* », de sorte que l'exécution du compromis n'était aucunement soumise à la légalisation pardevant notaire.



Le fait de faire signer le compromis de vente pardevant notaire ne ferait en effet aucun sens et n'engendrer, de surcroît, que frais purement frustratoires alors que la vente en tant que telle requiert en tout état de cause la forme authentique en raison des exigences en matière de publicité foncière.

D'ailleurs, l'acte authentique n'est pas requis pour la validité de la vente mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

Il est en effet de principe qu'en matière de vente immobilière, la rédaction d'un acte notarié n'est ni une condition de formation, ni de validité du contrat, sauf volonté contraire des parties, qui doit être expressément stipulée dans le contrat.

En effet, la réitération par acte authentique peut correspondre soit à une condition suspensive, soit à un terme suspensif, soit à une condition de formation de la vente, à condition toutefois que cette volonté ressorte clairement du compromis de vente (cf. JurisClasseur Formulaire notarial, Fasc. 550 : Vente d'immeuble – ventes conditionnelles, n° 16 et suiv.).

Le tribunal constate en l'espèce que la passation de l'acte notarié de vente n'a pas été érigée en une condition de validité du contrat. Elle n'a pas non plus été enfermée dans un délai fixe et n'est en outre assortie d'aucune sanction en cas de non-respect.

Il s'ensuit que les moyens de nullité, sinon de caducité du compromis de vente tels que soulevés par PERSONNE2.), au demeurant non autrement développés en fait et en droit, sont à déclarer non fondés.

### 3.6. Quant à la non-réalisation de la condition suspensive et à l'application de la clause pénale

PERSONNE1.) fait valoir que dans la mesure où en date du 24 juillet 2021, soit 60 jours après la signature du compromis de vente du 25 mai 2021, il n'aurait disposé d'aucun accord, respectivement refus bancaire de la part de PERSONNE2.) quant au financement de l'acquisition des biens immeubles faisant l'objet du prêt compromis de vente, ni d'aucune preuve attestant de l'introduction d'une demande de crédit auprès d'une banque luxembourgeoise endéans un délai de 5 jours suivant la signature dudit compromis de vente, il serait acquis en cause que PERSONNE2.) n'aurait pas déployé tous les efforts nécessaires afin de faire réaliser la condition suspensive ayant trait à l'obtention du prêt bancaire, de sorte qu'il aurait violé l'obligation de loyauté pesant sur lui en application de l'article 1178 du Code civil, partant, serait redevable de la clause pénale insérée dans le compromis de vente et s'élevant en l'espèce au montant de 78.290.- euros.

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, « *la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.* »

La vente est donc parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on a convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Le contrat de vente se forme ainsi dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il ne soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion.

Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur.

L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente.

Cependant, comme pour toute convention, les parties sont libres de subordonner la formation et l'efficacité de leur contrat à l'accomplissement d'une formalité ou d'une condition (cf. TAL, 31 mai 1961, P. 18, 363 ; TAL 21 mars 2013, n° 114175 et 119610).

Sauf exception légale, cette liberté s'applique à tous les contrats et la vente conditionnelle est donc parfaitement licite. Les parties peuvent ainsi soumettre l'existence des effets et des obligations qui en découlent à la réalisation de divers événements. Elles sont en droit de suspendre la naissance des obligations à la réalisation d'un événement futur et incertain ou de décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient. De même, la vente conditionnelle peut parfaitement jouer un rôle en matière de transfert de propriété. Les parties sont en droit de retarder le transfert de propriété et le dissocier de l'échange des consentements en stipulant une véritable condition suspensive en ce sens. Cependant, la condition ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation de volonté non équivoque et conjointe des deux contractants (cf. JurisClasseur Formulaire notarial, Fasc. 550, op.cit., n° 16 et suiv.).

Ainsi, par application de l'article 1584 du Code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

En l'espèce, il appert que le compromis de vente litigieux a été conclu sous une condition suspensive, consistant pour PERSONNE2.) en l'introduction d'une demande de crédit endéans un délai de 5 jours et l'obtention d'un prêt bancaire auprès d'une banque luxembourgeoise endéans un délai de 60 jours à compter du 25 mai 2021, date de la signature dudit contrat :

*« Le [...] compromis ne sortira ses effets qu'au moment : Qu'un prêt auprès de la SOCIETE2.) soit accordé »* (cf. point 7 de la pièce n° 1 de la farde I de 2 pièces de Maître Tom LUCIANI).

*« [...] l'(les) acquéreur(s) s'engage(nt) à introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la date du [...] compromis [...] »* (cf. 1<sup>er</sup> paragraphe de la pièce n° 1 de la farde I de 2 pièces de Maître Tom LUCIANI).

*« [L]e compromis aura une validité de 60 jours afin que la partie acquéreuse puisse présenter un accord/refus bancaire »* (cf. page 2, tiret 6 de la pièce n° 1 de la farde I de 2 pièces de Maître Tom LUCIANI).

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 : d'une part, le contrat est formé – le consentement a été donné pour le cas où l'événement surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (cf. PERSONNE7.) (J.), PERSONNE8.) (J.-L.), PERSONNE7.) (Y.) et PERSONNE9.) (E.), Les obligations, 1999, n° 280 ; TAL,30 mai 2023, n° TAL-2021-04547).

L'article 1176 du Code civil prévoit que *« [l]orsqu'une convention 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. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas »*.

D'après cet article, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive. Cette règle est claire et ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne *ipso facto* la défaillance de la condition (cf. CAL, 12 mai 2007, n° du rôle 31272).

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité.

Le compromis de vente ayant été signé le 25 mai 2021 et prévoyant un délai de 60 jours à partir de sa signature pour la réalisation de la condition suspensive, PERSONNE2.) avait jusqu'au 24 juillet 2021 pour présenter un accord, respectivement un refus bancaire.

En l'espèce, il est constant en cause qu'aucune lettre d'acceptation, voire de refus d'un prêt bancaire, n'a été présentée à PERSONNE1.), tel que convenu entre parties par le compromis de vente du 25 mai 2021.

Il y a dès lors lieu de retenir que la condition suspensive relative à l'obtention du prêt bancaire par PERSONNE2.) n'a pas été accomplie, de sorte qu'en vertu de l'article 1176 précité du Code civil, elle doit être considérée en principe comme défaillie.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (cf. CA, 2 juillet 2020, n° CAL-2019-00550 avec les jurisprudences y citées : Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 3 février 1982, Bull. civ. III. n° 37 ; Cass. fr., com., 3 janvier 1991, Bull. civ. IV. n° 6 ; Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 7 novembre 2006, Bull. civ. I. n° 457).

En effet, lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé n'avoir jamais existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant devenu lui-même caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

La caducité est cependant écartée lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous condition.

À titre de sanction et s'il en rapporte la preuve, le créancier peut alors demander que la condition soit considérée comme accomplie en application de l'article 1178 du Code civil, qui dispose en effet que « [l]a condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement. »

La mise en œuvre de cette disposition suppose que le débiteur ait « empêché l'accomplissement » de la condition : il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive, c'est-à-dire que ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement. La jurisprudence conçoit largement la faute et de nombreux auteurs estiment que l'article 1178 du Code civil étant une application des articles 1382 et 1383 du même code, la faute peut être soit intentionnelle, soit le résultat d'une simple imprudence ou négligence. La jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition suspensive provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition (cf. CAL, 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

La jurisprudence tend ainsi à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des

raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition. La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste en effet à renverser le sens de dissipation de l'incertitude : la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se déclencher. Il s'agit véritablement de « *l'acquisition forcée du droit définitif* » (cf. TAL, 14 novembre 2023, n° TAL-2021-02514).

Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire dans un compromis de vente, l'acheteur doit donc déployer tous les efforts nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat et si la défaillance de la condition est provoquée par une faute de l'acquéreur-emprunteur, sa faute est sanctionnée par application de l'article 1178 du Code civil, qui répute accomplie la condition défaillie par la faute du débiteur (cf. TAL, 17 décembre 2010, n° 133446).

Lorsque la condition est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute de l'acheteur, le contrat produit ses effets rétroactivement au jour de sa conclusion, comme si elle s'était réellement accomplie. En pratique, l'acheteur est fautif, non seulement au regard de la condition dont il a provoqué la défaillance, mais encore au regard de la promesse de vente. Le vendeur peut alors demander la résolution du contrat et la réparation de son préjudice. L'acheteur engage sa responsabilité pour violation des obligations nées de la promesse.

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 (cf. Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 7 mai 2002, Juris-Data n° 2002-014164 ; JCP G 2002, IV, 2030 ; Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 p. 9).

Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (cf. Cass., 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, 413).

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 (cf. Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 19 juin 1990 : Juris-Data n° 1990-701765 ; JCP G 1990, IV, 317 ; Bull. civ. I, n° 175 ; Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 13 novembre 1997 : Juris-Data n° 1997-004412 ; Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 19 mai 1999 : Juris-Data n° 1999-001930).

En l'espèce, le tribunal constate que le prêt bancaire pour l'acquisition de la maison d'habitation avec pré appartenant à PERSONNE1.), sis à L-ADRESSE3.), devait être

accordé pour le 24 juillet 2021 au plus tard, soit endéans le délai de 60 jours à compter de la signature du compromis de vente du 25 mai 2021.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, il s'ensuit qu'elle est censée défaillie le 24 juillet 2021.

Il convient d'examiner si PERSONNE2.) a effectué, après la signature du compromis de vente du 25 mai 2021, des démarches utiles en vue de l'obtention d'un financement endéans le délai précité de 60 jours. Dans ce cadre, il lui appartient de présenter tous les documents justificatifs permettant d'établir les démarches par lui entreprises en ce sens ainsi que les réponses bancaires obtenues.

Aux termes du compromis de vente précité, il lui incombait d'introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la signature de celui-ci.

En l'espèce, force est de constater qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier soumis à l'appréciation du tribunal que PERSONNE2.) ait soumis une demande de crédit endéans le délai de 5 jours à compter de la signature du compromis de vente, ou qu'il ait entrepris une quelconque démarche auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois afin de se voir octroyer un prêt bancaire endéans le délai imparti et pour que la condition suspensive stipulée au compromis de vente puisse se réaliser.

PERSONNE2.) ne saurait à cet égard se contenter d'alléguer avoir obtenu un refus bancaire, sans fournir aucune autre précision sur ce point, notamment quant à la date d'introduction de la demande de crédit préalable, le montant du crédit demandé, les coordonnées de l'institut bancaire sollicité, etc., aux fins de se voir libérer de ses obligations contractuelles.

Dans la mesure où il résulte de ce qui précède que PERSONNE2.) reste en défaut de prouver avoir entrepris les diligences nécessaires et en temps utile pour que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire puisse s'accomplir, le tribunal retient que le non-accomplissement de la condition suspensive susvisée et, par voie de conséquence, l'inexécution du compromis de vente, lui est imputable.

Par application de l'article 1178 du Code civil, il y a lieu de dire que la condition suspensive est réputée accomplie.

Le refus de PERSONNE2.) de se présenter pardevant Maître Jean-Paul Meyers en vue de passer l'acte authentique de vente, compte tenu du caractère parfait de celle-ci, le constitue dès lors en faute et justifie la résolution de la vente à ses torts exclusifs, tel que sollicité à bon droit par PERSONNE1.).

La responsabilité de PERSONNE2.) étant engagée, il échet partant de faire application de la clause pénale insérée dans le compromis de vente du 25 mai 2021, dont la teneur est la suivante :

« En cas de résiliation du [...] compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente [...] stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence immobilière » (cf. 2<sup>ème</sup> tiret de la dernière page de la pièce n° 1 de la farde I de 2 pièces de Maître Tom LUCIANI).

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Selon une autre formule, la clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts réduits « *indépendamment de la question des consistances, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties.* » L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. Elle a pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage.

La clause pénale a ainsi une double fonction : à côté de sa fonction indemnitaire, elle a également une fonction comminatoire (cf. CA, 9 juillet 2014, n° 39644).

Cette sanction contractuelle du manquement d'une partie à ses obligations s'applique du seul fait de cette inexécution.

Eu égard aux principes ci-avant dégagés, le créancier, victime de l'inexécution, n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice (cf. Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 20 décembre 2006, n° 05-20.065, Recueil Dalloz 2007, p. 371) et le débiteur ne peut pas s'exonérer du paiement de la peine en démontrant la seule absence de préjudice (cf. Dalloz, Rép. Droit civil, v° Clause pénale, n° 63 et jurisprudences).

En l'espèce, dans la mesure où c'est PERSONNE2.) qui, en raison du non-respect de ses obligations contractuelles, est à l'origine de la résolution du compromis de vente, celui-ci est redevable de la clause pénale, qui sanctionne la partie défaillante, de sorte que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à hauteur du montant réclamé de 78.290.- euros, correspondant à 10 % du prix de vente de 782.900.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le préjudice montant de 78.290.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, valant mise en demeure, jusqu'à solde.

### 3.7. Quant aux demandes accessoires

#### 3.7.1. Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut encore à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où PERSONNE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

#### 3.7.2. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) sollicitent l'octroi d'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).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) ne peut prétendre à l'octroi d'une indemnité de procédure, de sorte qu'il y a lieu de déclarer sa demande y afférente non fondée.

En l'espèce, il serait cependant inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 500.- euros.

### 3.7.3. 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.

Dans la mesure où PERSONNE2.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens de la présente instance sont à sa charge.

## **PAR CES MOTIFS**

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

rejette le moyen de PERSONNE2.) tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation civile du 29 mars 2022,

dit que l'exploit introductif d'instance du 29 mars 2022 est régulier,

rejette le moyen de PERSONNE2.) tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.),

rejette le moyen de nullité du compromis de vente du 25 mai 2021 de PERSONNE2.) tiré du vice de consentement dans son chef,

rejette le moyen de nullité, sinon de caducité du compromis de vente du 25 mai 2021 de PERSONNE2.) tiré de l'absence de la mention « *lu et approuvé* » précédant la signature de PERSONNE1.) et de l'agence immobilière intermédiaire SOCIETE1.) S.à r.l.s.,

rejette le moyen de nullité, sinon de caducité du compromis de vente du 25 mai 2021 de PERSONNE2.) tiré du défaut de légalisation de celui-ci pardevant le notaire Jean-Paul Meyers,

déclare les demandes de PERSONNE1.) en résolution du compromis de vente du 25 mai 2021 et en application de la clause pénale insérée audit compromis de vente, fondées,

partant, dit que le compromis de vente du 25 mai 2021 est résolu aux torts exclusifs de PERSONNE2.),

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 78.290.- euros, à titre de clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, valant mise en demeure, jusqu'à solde,

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

partant, condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de l'ordre de 500.- euros,

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

partant, en déboute,

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

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.