

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH20/00106**

Audience publique du jeudi onze juillet deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-09838 du rôle

Composition :

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

**ENTRE**

La société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 14 novembre 2023,

comparaissant par Maître Charles BERNA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. PERSONNE1.), et
2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

Le litige a trait à l'inexécution d'un compromis de vente signé le DATE1.) 2023 et portant sur la vente d'un bien immobilier sis à L-ADRESSE3.).

En date du DATE1.) 2023, la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) »), en qualité de vendeur d'une part, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) »), en qualité d'acquéreurs d'autre part, ont signé un compromis de vente portant sur la vente d'un bien immobilier comprenant l'appartement du ALIAS1.) étage et le grenier (lot numéroNUMERO2.)) sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un prix de 260.000.- euros.

La validité du compromis de vente a été soumise à la réalisation d'une condition libellée comme suit (cf. « Art. 5 - Condition suspensive » du compromis de vente) :

*« [...] L'acquéreur s'engage à présenter au Vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt, au plus tard le 15 août 2023 ».*

Le compromis de vente prévoit en outre un terme contractuel (cf. « Art. 3 - Acte notarié » du compromis de vente) libellé comme suit :

*« L'acte notarié sera dressé par-devant Maître PERSONNE3.), notaire résident à ADRESSE4.), au plus tard le 15 septembre 2023, cette date n'est pas une date indicative mais une date butoir, ayant force obligatoire et contraignante ».*

Aux termes de l'article 5 précité, *« le contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.*

*Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt d'une banque au plus tard le 15 août 2023. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur ».*

En outre, le compromis de vente contient une clause pénale qui se lit comme suit (cf. « Art. 6 - Clause pénale » du compromis de vente) :

*« [...] en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10%*

*du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie, augmenté des frais d'agence de 3% + TVA ».*

[...] « si l'Acquéreur ne se présente à l'acte notarié le 15 septembre 2023, il devra verser le montant dû dont question ci-avant, et le Vendeur sera libre de vendre à qui il veut son bien à partir du 16 septembre 2023 ».

Par exploit d'huissier de justice du 14 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-09838 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

L'injonction de conclure du 23 avril 2024 et les délais impartis à Maître ROLLINGER ayant expiré, une ordonnance de clôture à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a été prononcée en date du 22 mai 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 23 mai 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 20 juin 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Entendue la société SOCIETE1.) par l'organe de Maître Meryem AKBOGA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Charles BERNA, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Diana RIBEIRO MARTINS, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 20 juin 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. Prétentions et moyens de la société SOCIETE1.)**

Aux termes de l'assignation introductive d'instance, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à lui payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la somme de 26.000.- euros, augmentée des intérêts au taux légal à compter de l'assignation, sinon à compter du jugement à intervenir et demande à voir dire ledit compromis aux torts des acquéreurs.

Elle demande encore la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, sinon à voir instituer un partage qui lui est largement favorable.

En dernier lieu, elle réclame l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et le montant de 2.500.- euros du chef de remboursement de frais et honoraires d'avocat.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir qu'aux termes du compromis de vente litigieux, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'étaient engagés à effectuer les démarches nécessaires auprès d'une banque en vue de l'obtention d'un prêt immobilier ; que ces derniers n'auraient cependant pas respecté leur prédit engagement ; que ces derniers se sont limités à une demande infructueuse auprès de la SOCIETE2.) de Luxembourg, rejetée le 22 septembre 2023 (cf. pièce n°2 de la farde de pièces de Maître BERNA), et ceci après la date limite du 15 août 2023 ; qu'en vertu de la clause pénale stipulée au compromis de vente, elle aurait dès lors droit au paiement de la somme de 26.000.- euros.

Sa demande est basée sur les relations contractuelles entre parties.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas conclu.

### **3. Motifs de la décision**

- *quant à la réalisation de la condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire et quant à la clause pénale*

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception.

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à La société SOCIETE1.) de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance alléguée par elle, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et que ces derniers ont l'obligation de lui payer le montant réclamé.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Suivant l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.

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.

Il résulte des termes du compromis de vente signé le DATE1.) 2023 que la validité de celui-ci a été soumise à l'obtention par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) d'un « [...] prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prix de vente » (cf. 1<sup>er</sup> alinéa de la clause suspensive).

Les parties ont ainsi soumis la vente contractée à la survenance d'un événement futur et incertain, à savoir l'obtention par l'acquéreur d'un prêt bancaire.

Il se dégage du 3<sup>e</sup> alinéa de la condition suspensive que l'acquéreur doit se voir accorder le prêt pour « au plus tard le 15 août 2023. Le 3<sup>e</sup> alinéa de la clause suspensive prévoit également expressément que si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres (acceptation ou refus du crédit) ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme « résolu » et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.

Il s'ensuit que les acquéreurs étaient obligés de faire les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt jusqu'au 15 août 2023 au plus tard, date butoir pour présenter l'acceptation ou le refus de la banque pour accorder un prêt.

L'article 1176 du Code civil prévoit que lorsqu'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.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aient introduit une demande de crédit ou informé la société SOCIETE1.) d'une quelconque manière de l'obtention ou du refus d'un prêt jusqu'au 15 août 2023.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont limités à une demande infructueuse auprès de la SOCIETE3.), rejetée le 22 septembre 2023.

Le tribunal retient par conséquent que la condition suspensive convenue entre parties est censée défaillie au 15 août 2023, conformément à l'article 1176 du Code civil.

Si l'événement prévu comme condition suspensive ne se produit pas, il y a défaillance de la condition. Cette défaillance empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties

sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. La dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où 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.

Ainsi, l'article 1178 du Code civil dispose que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur d'une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir. Il incombe au débiteur d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe donc au débiteur et non au créancier.

Il convient dès lors d'examiner si l'acquéreur a effectué, après la signature du compromis de vente, des démarches utiles en vue de l'obtention d'un financement. Dans ce cadre, il appartient à ce dernier de présenter tous les documents justificatifs permettant d'établir les démarches entreprises par lui ainsi que les réponses bancaires obtenues.

En l'espèce, force est de constater qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier soumis à l'appréciation du tribunal que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aient entrepris une quelconque démarche dans les délais impartis, jusqu'au 15 août 2023, pour que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt bancaire puisse s'accomplir.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont obtenu un refus de la SOCIETE2.) de Luxembourg, en date du 22 septembre 2023.

Dans ces conditions, il faut retenir que la condition suspensive est réputée accomplie au sens de l'article 1178 du Code civil, de sorte que la vente est en principe parfaite.

La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste 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 ».

Il n'est cependant pas possible de recourir en toute hypothèse à la sanction prévue à l'article 1178. Ainsi, on ne peut, sans nier la réalité, réputer acquis un agrément administratif ou un prêt qui n'a pas été accordé.

C'est la raison pour laquelle la condition n'est souvent réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante. Le résultat pratique est le plus souvent une simple réparation à l'exacte mesure du préjudice subi.

Partant, comme il résulte des développements qui précèdent que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas prouvé avoir accompli les diligences nécessaires pour la réalisation de la condition suspensive convenue, le compromis de vente est à considérer comme résolu aux torts exclusifs des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à lui payer le montant de 26.000.- euros au titre de la clause pénale stipulée au compromis de vente.

La demande en paiement dirigée contre les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est, partant, au vu des développements qui précèdent, à déclarer fondée en son principe.

Il résulte du compromis de vente du DATE1.) 2023 qu' « *en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie [...] [la partie défaillante] devra verser 10% du prix de vente en cause à l'autre partie [...]* ».

Cette clause est destinée en l'espèce à sanctionner l'inexécution définitive et non pas seulement le simple retard dans l'exécution. Elle est dès lors à qualifier de clause pénale compensatoire, par opposition à la clause pénale moratoire.

Il est admis par la jurisprudence que contrairement à ce qui est admis pour la clause pénale moratoire, la clause pénale compensatoire survit à la résiliation et à la résolution du contrat.

Dans la mesure où il a été retenu ci-avant que le compromis de vente est résolu aux torts exclusifs des acquéreurs, il y a lieu de faire application de la clause pénale précitée.

Si, comme en l'espèce, les parties ont inséré une clause pénale dans leur contrat, le créancier n'a pas à établir, ni même à quantifier, le préjudice qu'il subit.

Cette sanction contractuelle du manquement d'une partie à ses obligations s'applique du seul fait de cette inexécution. Par conséquent, le créancier, victime de l'inexécution, n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de [10 % de 260.000 =] 26.000.- euros.

En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de la clause pénale alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.



La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter du surplus de sa demande.

En conséquence, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont à condamner à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 26.000.- euros.

Comme en matière civile, la solidarité ne se présume pas et comme la requérante n'établit ni même allègue pour quelle raison la condamnation à intervenir devra être solidaire, la condamnation sera conjointe.

- *quant aux honoraires d'avocat*

En ce qui concerne les honoraires d'avocat, la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires à titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En l'espèce, la société SOCIETE4.) ne verse aucune pièce justifiant des frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait été contrainte de déboursier. Elle ne démontre partant pas son préjudice.

Sa demande en paiement des frais et honoraires d'avocat sur le fondement de la responsabilité délictuelle est partant à déclarer non fondée.

- *quant aux demandes accessoires*

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est, eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, à déclarer fondée et justifiée pour le montant *fixé ex aequo et bono* à 1.000.- euros, étant donné qu'il paraît inéquitable de laisser une partie des frais exposés, mais non compris dans les dépens, à sa charge.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, la partie perdante est 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.

En l'espèce, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), succombant à l'instance, sont à condamner aux entiers dépens.

En ce qui concerne sa demande tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que 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 ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire usage de la faculté accordée au juge par l'article 244 in fine du Nouveau Code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande en la forme,

constate que le compromis de vente est résolu aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit la demande en paiement fondée pour le montant de 26.000.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de 26.000.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le prédit montant de 26.000.- euros des intérêts légaux,

en déboute pour le surplus,

dit fondée à hauteur de 1.000.- euros la demande de la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 1.000.- euros,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) S.à r.l. en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction, au profit de Maître Charles BERNA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.