

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH20/00057**

Audience publique du jeudi deux mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-00155 du rôle

Composition :

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

**ENTRE**

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et
2. PERSONNE2.), veuf de PERSONNE3.), demeurant à D-ADRESSE2.), ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 19 décembre 2022,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

**ET**

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GEIGER,  
partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Sophie PIERINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

PERSONNE1.) et sa sœur feu PERSONNE3.), en leur qualité de parties venderesses, d'une part et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) »), en sa qualité de partie venderesse, d'autre part, ont signé un document intitulé « *COMPROMIS DE VENTE* », sans le dater, aux termes duquel « *Le(s) vendeur(s) vend(ent) à l'acquéreur(s), qui accepte(nt), l'objet ci-après désigné, libre de tous privilèges, hypothèques et droits de résolutions, à savoir :* », un bâtiment à habitation sis à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE7.), section A de ADRESSE7.), lieu-dit « *ADRESSE6.)* », sous le numéro NUMERO3.), pour le prix de vente convenu de 690.000.- euros.

Le prêt compromis de vente comporte une condition suspensive de la teneur suivante : « *[l]e présent compromis est uniquement valable si un institut bancaire luxembourgeois accorde à la partie acquéreuse un prêt de 690.000 euros endéans 40 jours ouvrables* », ainsi qu'une clause pénale qui se lit comme suit : « *[e]n cas de résiliation du présent compromis par l'une ou l'autre partie, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé.* »

En date du 14 novembre 2021, un des parties venderesses, à savoir PERSONNE3.), est décédée à ADRESSE8.).

Suivant une déclaration de succession européenne établie par le tribunal de district de Bensheim, l'époux de PERSONNE3.), PERSONNE2.), a été appelé à la succession.

Le 9 novembre 2022, la société SOCIETE1.) a été sommée de se présenter le 25 novembre 2022 en l'étude du notaire Maître PERSONNE8.) aux fins de la signature de l'acte notarié de vente portant sur l'immeuble sis à ADRESSE7.), préqualifié.

Par courrier d'avocat du 18 novembre 2022, la société SOCIETE1.) a réfuté toute obligation dans son chef de se présenter en l'étude du notaire pour la signature de l'acte notarié de vente, aux motifs que le compromis de vente ne comporte pas de date.

Le 25 novembre 2022, le notaire Maître PERSONNE8.) a dressé un procès-verbal de non-comparution.

Par exploit d'huissier de justice du 19 décembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ») ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour voir constater, sinon prononcer la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), partant voir condamner celle-ci à leur payer la somme de 69.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2022, date de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent également à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 150,42 euros correspondant aux frais de signification de la sommation de passer acte, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ; dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suivra la signification du présent jugement ; se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros, augmentée en cours d'instance à 5.000.- euros, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-00155 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 9 février 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 15 février 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. par l'organe de Maître Sophie PIERINI, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 7 mars 2024, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

### **3. Préentions et moyens des parties**

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.)

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) soulignent tout d'abord que l'objet social de la société SOCIETE1.) constituerait la promotion immobilière, l'achat, la vente, l'échange d'immeubles bâtis et non-bâtis, la transformation, l'aménagement, la construction et la mise en valeur de tous biens immobiliers, tel que cela résulterait de son acte de constitution, de sorte qu'elle serait un professionnel du secteur immobilier et aurait par ailleurs également procédé à la rédaction du compromis de vente litigieux.

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font ensuite valoir que bien que la société SOCIETE1.) ait pris l'engagement d'accomplir toutes les démarches nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du prêt immobilier dans le délai conventionnel de 40 jours ouvrables, elle n'aurait jamais sollicité l'obtention d'un prêt bancaire.

Étant donné que la société SOCIETE1.) n'aurait effectué aucune démarche aux fins de l'obtention d'un prêt bancaire, elle aurait empêché la réalisation de la condition suspensive, de sorte que celle-ci serait en l'espèce réputée accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil et la vente serait parfaite.

La société SOCIETE1.) ayant refusé de se présenter devant le notaire instrumentaire malgré sommation d'huissier de justice en ce sens, le compromis de vente serait dès lors à considérer comme étant résilié aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.).

Cette dernière ayant refusé de s'exécuter et n'ayant pas non plus procédé au paiement de la pénalité conventionnelle, malgré courrier d'avocat du 1<sup>er</sup> décembre 2022, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Face aux contestations adverses, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) répliquent que la société SOCIETE1.) se serait à tort opposée à la passation de l'acte de vente sous prétexte que le compromis de vente n'était pas daté. Or, un tel fait, à savoir l'absence de date, serait sans incidence sur la validité du compromis de vente dès lors qu'il résulterait des pièces du dossier que celui-ci avait été remis au notaire Maître PERSONNE8.) le 28 juillet 2021 au plus tard.

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font en l'espèce valoir que le compromis de vente aurait été signé par les parties au courant du mois de mai 2021 et transmis peu après au notaire instrumentaire qui en aurait accusé la bonne réception par courrier du 28 juillet 2021 (« *j'ai bien reçu le compromis de vente signé entre parties* »).

Face à l'argumentaire tendant à soutenir que les parties venderesses ne se seraient plus manifestées après la signature du compromis de vente, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) répliquent qu'au courant des mois d'août et de septembre 2021, feu PERSONNE3.) aurait à plusieurs reprises contacté la société SOCIETE1.) qui lui aurait, dans un premier temps, assuré que la banque avait donné un accord verbal quant au financement du bien et que les fonds y relatifs allaient être transmis au notaire. Par la

suite, la société SOCIETE1.) n'aurait cependant plus été joignable par téléphone, de sorte que les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se seraient adressés au notaire pour obtenir des explications, voire une information quant à la date de passation de l'acte notarié de vente.

Le 16 septembre 2021, Maître PERSONNE8.) aurait répondu qu'elle attendait toujours des nouvelles de la part de la société SOCIETE1.) au sujet du financement du bien immobilier.

Le 10 octobre 2021, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se seraient alors adressés par écrit à la société SOCIETE1.) pour lui demander de se « *manifeste* » au plus tard jusqu'à la fin du mois d'octobre 2021.

Un mois plus tard, la société SOCIETE1.) aurait indiqué avoir obtenu une confirmation de la part d'une banque et qu'elle se « *prépare* » pour la signature de l'acte authentique.

Suite au décès de PERSONNE3.), les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se seraient de nouveau adressés au notaire cette fois-ci pour être conseillés en ce qui concerne les modalités de succession.

Le 15 juillet 2022, des documents officiels concernant la succession de feu PERSONNE3.) auraient été transmis au notaire instrumentaire et s'en seraient suivis plusieurs échanges de courriel avec le clerc du notaire.

Le 6 septembre 2022, un projet d'acte authentique aurait été adressé aux consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) par Maître PERSONNE8.) qui aurait également précisé être toujours en attente des nouvelles de la part de l'acquéreuse en ce qui concerne le volet financement (cf. pièce n° 20 de la Farde de pièces de Maître KRIEGER).

Le 2 octobre 2022, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient une nouvelle fois interrogé le notaire Maître PERSONNE8.) quant au financement du bien.

Deux jours plus tard, celle-ci aurait répondu être toujours sans nouvelle de la part de la société SOCIETE1.).

Compte tenu des démarches entreprises par les requérants, ci-avant relatées, l'argumentaire de la société SOCIETE1.) tendant à soutenir que les vendeurs se seraient désintéressés de la vente serait manifestement infondé.

Face au moyen de nullité du compromis de vente tel que soulevé par la société SOCIETE1.), les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que le compromis de vente aurait été conclu par la société SOCIETE1.), représentée par ses deux gérants actuellement en fonctions à savoir PERSONNE4.) et PERSONNE5.), de sorte que celle-ci serait en l'espèce valablement engagée. Il résulterait par ailleurs d'un extrait du Registre de Commerce et des Sociétés que la société SOCIETE1.) est valablement

engagée par « *la signature de son gérant, et en cas de pluralité de gérants, par la signature conjointe de deux membres du Conseil de gérance [...].* »

Le moyen tel que soulevé par la société SOCIETE1.) tendant à la nullité du compromis de vente en ce que les deux gérants de la société SOCIETE1.) n'avaient pas le pouvoir de l'engager, serait partant à écarter.

Pour autant que de besoin, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se prévalent de la théorie du mandat apparent en faisant valoir qu'ils auraient légitimement cru que la société SOCIETE1.), habituée aux transactions immobilières, était valablement engagée par la signature de ses deux gérants PERSONNE4.) et PERSONNE5.). Le mandat de ces derniers serait de surcroît plus qu'apparent dans la mesure où ils exercent tous les deux la fonction de gérant au sein de la société SOCIETE1.).

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) contestent en tout état de cause qu'il y ait eu une quelconque prorogation du délai conventionnel stipulé de 40 jours pour la réalisation de la condition suspensive. Une telle affirmation de la part de la société SOCIETE1.) ne serait corroborée par aucun élément probant.

Même à supposer qu'il y ait eu prorogation du délai de 40 jours, il n'en demeurerait pas moins que la société SOCIETE1.) n'aurait jamais introduit en bonne et due forme une quelconque demande de prêt auprès d'un institut bancaire.

En effet, le prétendu courrier de demande de prêt, versé en cause par la partie adverse, serait sans pertinence. Outre le fait qu'il ne comporterait aucune indication d'une demande de prêt, le courriel dont question du 3 octobre 2022 émanerait d'une société anonyme dénommée SOCIETE2.) S.A., tiers au présent litige, et ferait état d'un dossier « *achat / revente d'une maison* », d'une commission de 20.000.- euros, d'une rénovation complète à hauteur de 135.000.- euros ainsi que d'une « *marge* » de 273.000.- euros pour une revente à 1.180.000.- euros, respectivement de 169.000.- euros pour une revente à 935.000.- euros.

De plus, la réponse donnée au prédit courrier par un dénommé « *PERSONNE6.)* » de la banque SOCIETE3.) en date du 15 décembre 2022, en les termes suivants : « *quelques jours plus tard, lors d'un entretien téléphonique, je t'ai informé que la Banque n'allait pas réserver de suite favorable pour le dossier en question* », ne saurait, en sus d'être tardive, valoir refus formel de prêt.

Compte tenu de ce qui précède, la demande adverse tendant à voir constater la caducité du compromis de vente serait à rejeter pour ne pas être fondée.

En ce qui concerne les contestations quant au montant de la pénalité redue, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) répliquent que la clause pénale prévoyant une indemnité de 10 % du prix de vente ne serait pas excessive ; ce taux étant pratiqué de manière courante dans le cadre de transactions immobilières.

Ayant failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations contractuelles, la société SOCIETE1.) ne serait par ailleurs pas non plus fondée à solliciter une réduction de la pénalité conventionnellement stipulée, de sorte que la demande adverse en ce sens serait à rejeter.

Pour le surplus, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) précisent qu'ils auraient subi un préjudice matériel de 53.000.- euros (l'immeuble n'ayant par la suite pu être vendu que pour le prix de 650.000.- euros et moyennant une commission d'agence de 13.000.- euros), en sus d'un préjudice moral résultant de toutes sortes de tracasseries en lien avec la défaillance contractuelle dans le chef de la société SOCIETE1.).

Au dernier stade de leurs conclusions, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) demandent à ce que la société SOCIETE1.) soit également condamnée à leur payer la somme de 1.436,63 euros, correspondant aux frais et honoraires du notaire Maître PERSONNE8.) en lien avec l'établissement du procès-verbal de non-comparution, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

#### La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) conclut à titre principal à la nullité du compromis de vente.

Se prévalant de l'article 13, alinéa 2, de ses statuts, lequel stipule qu' « *[e]n cas de nomination de gérant technique et gérant administratif, la Société est valablement engagée par la signature d'un gérant technique et gérant administratif* » ainsi que d'un procès-verbal d'une assemblée générale extraordinaire du 23 novembre 2020 – nommant PERSONNE7.) gérant technique de la société et PERSONNE5.) et PERSONNE4.) gérants administratifs de celle-ci – publiés au Registre de Commerce et des Sociétés, la société SOCIETE1.) fait valoir que le compromis de vente aurait en l'espèce dû être signé par son gérant technique et l'un de ses gérants administratifs.

Or dans la mesure où lors de la signature du compromis de vente litigieux, la société SOCIETE1.) aurait été représentée par PERSONNE5.) et PERSONNE4.), tous les deux gérants administratifs de la société qui n'avaient toutefois aucun pouvoir pour engager valablement la société, le compromis de vente tel que conclu entre parties serait nul et de nul effet.

En ce qui concerne le moyen tiré du mandat apparent tel que soulevé par les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) réplique que « *si les limitations statutaires aux pouvoirs des gérants prévues à l'article 710-15 de la loi sur les sociétés commerciales et aux pouvoirs de représentation du/des gérants pour les besoins de la gestion journalière* » sont inopposables aux tiers, il en serait autrement pour les dispositions statutaires qui donnent qualité à un ou plusieurs gérants pour représenter la société « *dans les actes ou en justice* ». De telles dispositions seraient opposables aux tiers, à condition d'être régulièrement publiées, tel qu'en l'espèce.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conclut à la caducité du compromis de vente.

Elle fait tout d'abord valoir que suite à la signature du compromis de vente et ce, jusqu'au mois de novembre 2022, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) n'auraient manifesté aucune volonté de poursuivre l'exécution du compromis de vente. Pour la société SOCIETE1.) d'en conclure qu'en l'absence « *d'intervention* » des parties venderesses, jusqu'au 25 novembre 2022, il serait « *acquis* » en cause que le délai conventionnel de 40 jours aux fins de l'obtention d'un prêt bancaire aurait fait l'objet d'une prorogation tacite à l'initiative des parties venderesses.

La société SOCIETE1.) affirme ensuite qu'elle aurait, en date du 3 octobre 2022 et *via* l'adresse électronique de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., gérée par PERSONNE5.), contacté la Banque SOCIETE3.) afin de lui soumettre une demande de prêt.

Au début du mois d'octobre 2022, elle se serait cependant vue opposer un refus de crédit.

Dès lors et contrairement à ce qu'allèguent les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.), il y aurait lieu de constater que la société SOCIETE1.) aurait bien effectué des démarches aux fins de l'obtention d'un prêt bancaire. Le courrier électronique adressé par un employé de la banque vaudrait refus de prêt.

En l'absence d'un accord bancaire de financement, la condition suspensive aurait défailli et le compromis litigieux serait à considérer comme étant caduc.

À titre plus subsidiaire, pour le cas où le tribunal devait considérer que le compromis de vente litigieux est régulier et résilié aux torts de la société SOCIETE1.), cette dernière demande à voir réduire l'indemnité conventionnelle telle que réclamée par les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à 3 %, sinon à tout autre montant à déterminer *ex æquo et bono* par le tribunal.

Au soutien de cette demande, elle affirme que le *quantum* de la clause pénale serait manifestement excessif et que le prix initial de vente aurait été surfait.

Après avoir conclu au débouté de toutes les prétentions formulées par les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) demande à se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation des requérants à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué.

### **3. Motifs de la décision**

- *quant au moyen tiré de la nullité du compromis de vente*

La société SOCIETE1.) demande la nullité du compromis de vente aux motifs qu'elle ne serait pas valablement engagée.

Au soutien de ce moyen, elle donne à considérer que le compromis de vente a été signé par ses deux gérants administratifs à savoir PERSONNE5.) et PERSONNE4.). Or, pour être valablement engagée, elle aurait dû être représentée par son gérant technique à savoir PERSONNE7.) et par l'un de ses deux gérants administratifs, à savoir PERSONNE5.) ou PERSONNE4.).

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) concluent au rejet de ce moyen.

En l'espèce, il résulte d'un extrait publié au Registre de Commerce et des Sociétés versé aux débats que la société SOCIETE1.) a pour objet social la promotion de toutes réalisations immobilières.

Il résulte du même extrait que la société SOCIETE1.) est engagée « *par la signature de son gérant, et en cas de pluralité de gérants, par la signature conjointe de deux membres du Conseil de gérance, ou par la signature individuelle du gérant-délégué pour ce qui concerne la gestion journalière. En cas de nomination de gérant technique et de gérant administratif, la Société est valablement engagée par la signature conjointe d'un gérant technique et d'un gérant administratif* ».

Le même extrait comporte encore l'indication suivante :

« 1. *Nouvel administrateur / gérant : PERSONNE7.)*  
2. *Nouvel administrateur / gérant : PERSONNE5.)*  
3. *Nouvel administrateur / gérant : PERSONNE4.)* ».

Il résulte des pages 8, 9 et 10 du prédit extrait, que PERSONNE7.) exerce la fonction de gérant technique et que PERSONNE5.) et PERSONNE4.) exercent celle de gérant administratif.

Force est également de relever que la société SOCIETE1.) ne conteste en l'espèce pas avoir rédigé le compromis de vente litigieux, qui comporte plus précisément la mention que la partie acquéreuse « *SOCIETE1.) SARL avec siège social au ADRESSE9.) enregistrée au RCS sous le numéro NUMERO2.) [est] représentée ici par PERSONNE4.) et Mr PERSONNE5.) Téléphone : 621 [...] / 621 [...]* ».

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.), qui ne conteste en l'espèce pas être à l'origine du compromis de vente et qui a également expressément déclaré être représentée par PERSONNE4.) et PERSONNE5.), demande la nullité du compromis de vente aux motifs qu'elle n'est pas valablement engagée.

En effet, pour être valablement engagée, le compromis de vente aurait dû comporter la signature conjointe de son gérant technique et de l'un de ses gérants administratifs et non pas la signature conjointe de ses deux gérants administratifs.

À suivre l'argumentation de la société SOCIETE1.), celle-ci, qui signe, respectivement fait signer, en tant que professionnel de l'immobilier, des compromis de vente ou tout autre acte avec des particuliers, se garde alors, par cette façon de procéder, toujours la

possibilité - au cas où des problèmes éventuels devaient surgir - de se distancer de ces contrats en les faisant déclarer nuls et de nul effet pour une prétendue violation de ses dispositions statutaires relatives à sa représentation. Cette prétendue violation des dispositions statutaires, émanant de la société SOCIETE1.) elle-même, constituerait un mécanisme « préfabriqué » pour contourner, unilatéralement, la force obligatoire des contrats synallagmatiques de l'article 1134 du Code civil.

Une approche telle qu'appuyée par la société SOCIETE1.) ne saurait être valablement soutenue, de sorte que le moyen tiré de la nullité du compromis de vente tel que soulevé par la société SOCIETE1.) aux motifs qu'elle n'est pas valablement engagée, est à rejeter.

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

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que faute pour la société SOCIETE1.) d'avoir sollicité, endéans le délai conventionnellement stipulé de 40 jours, un refus bancaire de prêt, la vente serait à considérer comme parfaite.

La société SOCIETE1.) ne s'étant pas présentée devant le notaire aux fins de la signature de l'acte de vente, il y aurait lieu de constater, sinon de prononcer la résiliation unilatérale de la vente aux torts exclusifs de celle-ci.

Pour rappel, le compromis de vente conclu entre parties comporte la clause suivante :

*« [I]e présent compromis est uniquement valable si un institut bancaire luxembourgeois accorde à la partie acquéreuse un prêt de 690.000 euros endéans 40 jours ouvrables. »*

À titre liminaire, le tribunal constate que le terme « *résiliation* » est employé de manière impropre alors que la résiliation consiste dans la suppression pour l'avenir d'un contrat en raison de l'inexécution par l'une des parties de ses obligations et ne se conçoit que dans les contrats à exécution successive, soit que les prestations aient été échelonnées, soit qu'il existe entre les parties un rapport continu d'obligations.

La résolution quant à elle consiste dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations.

S'agissant en l'occurrence d'un contrat de vente à exécution instantanée, le tribunal en déduit que les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont entendu viser le cas de la résolution.

Suivant l'article 1184 du Code civil, 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.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.* »

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

Le contrat de vente se forme en effet 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 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.

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'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

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 conclusion de leur contrat à l'arrivée d'une condition. 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 décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient.

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.

La vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est donc pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention d'un crédit bancaire.

Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences 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).

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

À défaut, en cas d'absence de démarche ou, ce qui revient au même, de démarche tardive, la condition d'obtention du prêt sera réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil.

L'article 1178 du Code civil impose en effet à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser.

Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire dans un compromis de vente, l'acheteur doit donc déployer toutes les diligences 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).

En l'espèce, le tribunal constate que le compromis de vente tel que conclu entre parties ne comporte pas de date.

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) affirment que le compromis de vente aurait été signé au courant du mois de mai 2021, ce qui est contesté par la société SOCIETE1.).

Il résulte des pièces versées au dossier et plus particulièrement d'un courrier du notaire Maître PERSONNE8.), chargée par les parties d'authentifier la vente, que celle-ci confirme, en date du 28 juillet 2021, avoir reçu le compromis de vente, en les termes suivants : « *j'ai bien reçu le compromis de vente signé entre parties et concernant la vente nommée ci-dessus. Mon étude effectuera les recherches nécessaires à la confection de l'acte et Vous contactera en vue de fixer un rendez-vous pour la signature de l'acte de vente en question.* »

Compte tenu du désaccord existant entre parties quant à la date de la signature du compromis de vente, il y a lieu, au vu des pièces versées au dossier, de retenir que le compromis de vente a été signé le 28 juillet 2021 au plus tard.

Pour les besoins de la présente, plus précisément pour le calcul du délai endéans lequel un accord bancaire de financement devait intervenir, il y a lieu de prendre en compte la date du 28 juillet 2021.

Le tribunal constate qu'aux termes du compromis de vente, le prêt bancaire pour l'acquisition du bâtiment d'habitation sis à ADRESSE7.) devait être accordé endéans un délai de 40 jours ouvrables à compter de la signature du compromis de vente.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, il s'ensuit qu'elle est censée défaillie à l'expiration du délai de 40 jours, soit le 9 septembre 2021 au plus tard.

Il appartenait dès lors à la société SOCIETE1.), en sa qualité de partie acquéreuse de l'immeuble, de faire les démarches nécessaires pour l'obtention d'un crédit endéans le délai de 40 jours ouvrables à compter de la signature du compromis de vente, et en tout état de cause avant la date du 9 septembre 2021.

En l'espèce, contrairement aux assertions de la société SOCIETE1.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que les parties litigieuses aient entendu convenir d'une prorogation du délai conventionnel de 40 jours.

Au contraire, il résulte des pièces du dossier que la société SOCIETE1.) a toujours soutenu disposer de l'accord bancaire nécessaire au financement du bien (cf. courriel électronique de PERSONNE5.), gérant de la société SOCIETE1.), du 11 novembre 2021 à l'adresse de feu PERSONNE3.) « *Sehr geehrte Frau PERSONNE1.), wir haben ihren Brief vom 10. Oktober 2021 erhalten und entschuldigen uns für die Verspätung. Die Finanzierung wurde bestätigt und wir bereiten uns für die notarielle Urkunde vor* »).

Ceci étant dit, il est constant en cause qu'en date du 9 septembre 2021, aucun accord, ni refus bancaire à l'adresse de la société SOCIETE1.) n'est parvenu aux consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) ne verse pas non plus une quelconque pièce attestant des démarches entreprises auprès d'une banque en vue de l'obtention d'un prêt bancaire avant la date du 9 septembre 2021.

Le courrier tel qu'émis par un employé de la banque SOCIETE3.) à l'adresse de PERSONNE5.), gérant de la société SOCIETE1.), en date du 15 décembre 2022, versé aux débats, qui se lit comme suit : « *je confirme qu'en date du 3 octobre 2022 tu m'as fait parvenir un dossier en vue du financement de l'acquisition d'une maison d'habitation sise à ADRESSE6.). Quelques jours plus tard lors d'un entretien téléphonique, je t'ai informé que la Banque n'allait pas réserver de suite favorable pour le dossier en question* », est

en l'occurrence dépourvu de pertinence. Non seulement ce courrier a été émis postérieurement à l'expiration de la date butoir du 9 septembre 2021 mais il ne comporte de surcroît aucune indication quant à la demande de prêt formulée par la société SOCIETE1.) auprès de la banque SOCIETE3.).

Dans ces conditions, il n'est donc pas non plus établi qu'une demande de prêt conforme aux caractéristiques prévues par le compromis de vente ait été régulièrement introduite par la société SOCIETE1.).

Par conséquent, dans la mesure où aucune acceptation, respectivement refus bancaire n'est parvenu aux consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) pour le 9 septembre 2021 au plus tard, la condition suspensive est réputée accomplie et la vente parfaite conformément à l'article 1178 du Code civil.

Le refus de la société SOCIETE1.) de se présenter pardevant Maître PERSONNE8.) en vue de passer l'acte authentique de vente, compte tenu du caractère parfait de celle-ci, la constitue dès lors en faute et justifie la résolution de la vente à ses torts exclusifs, telle que sollicitée à bon droit par les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est partant engagée, de sorte qu'il échet de faire application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente conclu entre parties, de la teneur suivante :

*« En cas de résiliation du présent compromis par l'une ou l'autre partie, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé. »*

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. 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.

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. Par conséquent, le créancier, victime de l'inexécution, n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice 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).

Eu égard aux développements qui précèdent, la demande des consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) est à déclarer fondée en son principe.

- *quant à la modération de la clause pénale*

Si la clause pénale devait s'appliquer, tel le cas en l'espèce, la société SOCIETE1.) demande à voir réduire l'indemnité conventionnelle telle que réclamée par les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) à 3 % du prix de vente, compte tenu notamment de l'absence de préjudice dans le chef des requérants.

Aux termes de l'article 1152 du Code civil, « *lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre des dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.* »

Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives.

Ce pouvoir est souverain.

Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune commune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception. Dès lors, si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties. En revanche, lorsqu'il décide de réajuster la clause manifestement excessive, il doit motiver sa décision, c'est-à-dire indiquer en quoi la clause est manifestement excessive (cf. CA, 9 novembre 1993, Pas. 29, p. 293 ; CA, 20 janvier 2005, n° 28782).

En droit commun, le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient ainsi au débiteur de l'obligation contractuelle (cf. CA, 29 octobre 1997, n° 17996 ; TAL, 1<sup>er</sup> avril 2011 n° 128107).

Pour apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs.

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties si la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (cf. CA, 14 novembre 2007, Pas. 34, p. 57).

En l'espèce, la clause pénale fixée à 10 % du prix de vente n'est pas manifestement excessive dès lors qu'elle correspond aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente d'immeubles pour le cas d'une résolution fautive.

Par ailleurs, contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE1.), il résulte des éléments du dossier que les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont effectivement subi un préjudice dès lors qu'ils ont, en date du 23 mai 2023, soit deux ans plus tard, vendu leur immeuble à un prix moindre.

La société SOCIETE1.), qui sollicite une réduction de la peine conventionnelle, reste en tout état de cause en défaut de prouver le caractère manifestement excessif de celle-ci, de sorte qu'il n'y a pas lieu à réduction de la clause pénale librement convenue entre les parties au litige.

Eu égard aux développements qui précèdent, il échet de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) le montant de 69.000.- euros, sans qu'il n'y ait cependant lieu d'allouer des intérêts sur le prédit montant 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.

- *quant aux autres frais*

Les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) demandent également à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée à leur payer la somme de 150,42 euros correspondant au coût de la signification de la sommation de passer acte, et de 1.436,63 euros correspondant aux frais et honoraires du notaire Maître PERSONNE8.) en lien avec l'établissement du procès-verbal de non-comparution.

Au soutien de cette demande, les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) versent une note de frais et honoraires émise par Maître PERSONNE8.) à hauteur d'un montant de 1.436,63 euros ayant pour objet « *PV non comparution n°NUMERO4.) du 25/11/2022* », ainsi qu'un extrait bancaire faisant état d'un virement à hauteur du prédit montant de 1.436,63 euros en faveur de l'« *SOCIETE5.)* ».

Eu égard à l'issue du litige et compte tenu des pièces versées au dossier, il y a lieu de faire droit à la demande des consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires de Maître PERSONNE8.) à hauteur du montant de 1.436,63 euros par eux exposés.

En ce qui concerne cependant les frais liés à la sommation de passer acte, en l'absence de toute pièce y relative, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sur ce point.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) le montant de 1.436,63 euros du chef des frais et honoraires du notaire Maître PERSONNE8.) déboursés pour le « *PV non comparution n°NUMERO4.) du 25/11/2022* », avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, valant mise en demeure conformément à l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

La majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration du troisième mois depuis la signification du présent jugement est à ordonner conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

- *quant aux demandes accessoires*

En l'espèce, tant les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) que la société SOCIETE1.), demandent l'allocation 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, la société SOCIETE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.000.- euros.

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 la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge, avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., étude constituée, 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,

rejette le moyen de nullité du compromis de vente tel que soulevé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

constate que le compromis de vente a été résolu aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en modération de la clause pénale, non fondée,

partant, en déboute,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 69.000.- euros au titre de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le prédit montant de 69.000.- euros des intérêts légaux,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en relation avec les frais liés à la non-comparution de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 1.436,63 euros au titre de frais et honoraires du notaire Maître PERSONNE8.) déboursés pour le « *PV non comparution n°NUMERO4.) du 25/11/2022* », avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement,

déboute pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros,

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

partant, en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., étude constituée, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.