

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00047

Audience publique du jeudi vingt-six juin deux mille vingt-cinq.

Numéros TAL-2023-00066 et TAL-2023-06377 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Frank KESSLER, juge,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

I.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 15 décembre 2022,

comparaissant par société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cours, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit,

ayant comparu par Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat au cour de l'instance,

II.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 10 juillet 2023,

ayant comparu par Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat au cour de l'instance,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit,

défaillante.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 30 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 22 janvier 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 22 mai 2025.

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

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Bernard FELTEN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 22 mai 2025.

I. Les faits et la procédure

Le DATE1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA et PERSONNE1.) ont signé un compromis de vente portant sur la vente d'un immeuble désigné « lot 029 » (un appartement et deux emplacements de parking extérieurs) dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.) et inscrit sous le numéro cadastral NUMERO3.) pour un prix total de 340.000 euros.

Par exploit d'huissier du 15 décembre 2022, PERSONNE1.) a fait assigner la société SOCIETE1.) SA devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir constater la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs de la partie défenderesse et aux fins de la voir condamner au paiement de la clause pénale.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-00066 du rôle.

Par exploit d'huissier du 10 juillet 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait assigner en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux fins de

voir condamner cette dernière à la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-06377 du rôle.

Par ordonnance du 26 septembre 2023, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites sous les numéros TAL-2023-00066 et TAL-2023-06377 du rôle.

II. Les prétentions et moyens des parties

A. PERSONNE1.)

Dans ses dernières conclusions de synthèse datées du 16 décembre 2024 et déposées le 19 décembre 2024, PERSONNE1.) demande au Tribunal de :

- constater, sinon prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA ;
- condamner la société SOCIETE1.) SA à lui payer le montant de 34.000 euros au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du DATE2.), sinon à compter de l'assignation et jusqu'à solde ;
- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à compter du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir ;
- condamner la société SOCIETE1.) SA à lui payer le montant de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure ;
- condamner la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens et en ordonner la distraction au profit de son mandataire.

Au soutien de ses demandes, PERSONNE1.) fait valoir que le compromis de vente du DATE1.) stipulerait qu'à défaut de signature de l'acte authentique de vente dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente, ce dernier serait résolu de plein droit.

PERSONNE1.) explique que, par avenants des DATE3.), ce délai aurait été prorogé à deux reprises à la demande de la société SOCIETE1.) SA ; d'abord, jusqu'au

DATE4.) et, ensuite, jusqu'au DATE5.). Par courrier du DATE6.), il aurait informé la partie défenderesse qu'il refusait toute prorogation supplémentaire de ce délai.

Le demandeur soutient qu'il aurait appris entretemps que le bourgmestre de la Commune de ADRESSE2.) avait informé la société SOCIETE1.) SA que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement faisant l'objet du compromis de vente ne saurait être affecté à l'habitation tant que les travaux relatifs à la stabilisation de la roche à l'arrière de la résidence et à la mise en œuvre de places de stationnement, garages et carports n'auraient pas été finalisés conformément aux plans autorisés.

PERSONNE1.) indique que, faute d'avoir procédé à la signature de l'acte authentique de vente dans le délai convenu, il aurait, par courrier du DATE7.), informé la société SOCIETE1.) SA de la résolution du compromis de vente à ses torts exclusifs et réclamé le paiement du montant de 34.000 euros au titre de la pénalité conventionnelle. Malgré réitération de sa demande en paiement de la clause pénale par courrier de son mandataire du DATE2.), la société SOCIETE1.) SA aurait refusé de lui verser le montant en question.

À l'appui de sa demande tendant à voir constater la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente, PERSONNE1.) invoque les articles 1134 et 1183 du Code civil. Il fait valoir que la société SOCIETE1.) SA aurait manqué à son obligation de bonne foi en omettant de procéder aux travaux impérieux et conditionnant la signature de l'acte notarié, plaçant ainsi les parties dans l'impossibilité de signer l'acte notarié dans le délai imparti, malgré les deux prorogations de celui-ci. Le compromis de vente serait dès lors résolu de plein droit en vertu de ses stipulations contractuelles et ceci aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA.

Au soutien de sa demande subsidiaire tendant à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente, PERSONNE1.) soutient que, si la clause contractuelle invoquée ne devait pas être qualifiée de clause résolutoire au sens de l'article 1183 du Code civil, il y aurait lieu de prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente en application de l'article 1184 du Code civil.

À l'appui de sa demande au titre de la clause pénale, le demandeur invoque l'article 1226 du Code civil. Il affirme que la société SOCIETE1.) SA ne l'aurait pas informé au moment de la signature du compromis que l'immeuble n'était pas conforme à la réglementation urbanistique. Par ailleurs, elle aurait omis de procéder aux travaux de mise en conformité et n'aurait de ce fait pas été en mesure de respecter le délai conventionnellement prévu pour la signature de l'acte authentique. PERSONNE1.)

précise, enfin, que le montant de la clause pénale correspondant à 10% du prix de vente stipulé serait conforme à la pratique habituelle en la matière.

B. La société SOCIETE1.) SA

Dans ses dernières conclusions de synthèse datées du 29 octobre 2024 et déposées le 30 octobre 2024, la société SOCIETE1.) SA demande au Tribunal :

- de déclarer l'assignation du 15 décembre 2022 irrecevable en la forme ;
- de débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses demandes ;

à titre reconventionnel :

- de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 34.000 euros au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à compter du courrier de résiliation du compromis de vente daté du DATE7.), sinon à compter du jugement à intervenir et jusqu'à solde ;
- de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, avec les intérêts légaux « *à partir de son inexécution, sinon à partir des présentes citations, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde* » ;
- de dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'issue du délai de 2 mois à compter de la signification du jugement à intervenir ;
- de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat ;
- de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 10.000 euros à titre d'indemnité de procédure ;
- de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de son assignation en intervention, la société SOCIETE1.) SA demande, par ailleurs, au Tribunal de condamner la société SOCIETE2.) SARL à la tenir quitte et indemniser de toute condamnation éventuelle qui pourrait être prononcée à son encontre, ainsi que de la condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros. Elle sollicite, en outre, la condamnation de la société

SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance en intervention, ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

Pour s'opposer aux demandes de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) SA fait valoir que, par contrat du DATE8.) tel que modifié par avenant du DATE9.), elle aurait chargé la société SOCIETE2.) SARL de trouver un acquéreur pour le « lot 029 » situé dans l'immeuble sis à ADRESSE2.); celle-ci aurait ainsi trouvé PERSONNE1.) comme acquéreur.

La société SOCIETE1.) SA affirme que, lors de la conclusion de ce contrat, son administrateur, PERSONNE2.), aurait informé la société SOCIETE2.) SARL de la nécessité de faire des travaux de mise en conformité au règlement sur les bâtisses et elle lui aurait spécifié que la signature de l'acte authentique de vente ne serait possible qu'après la finalisation de ces travaux.

Or, selon la société SOCIETE1.) SA, la société SOCIETE2.) SARL aurait, toutefois, omis de transmettre ces informations à l'acquéreur, de sorte qu'elle aurait manqué à son obligation d'information à l'égard PERSONNE1.). La situation trouverait dès lors son origine dans la faute de l'agence immobilière.

Finalement, face au manquement de l'agence immobilière, la société SOCIETE1.) SA aurait elle-même informé le demandeur par courrier du DATE10.), des difficultés liées aux travaux de mise en conformité.

PERSONNE1.) aurait, ensuite, procédé unilatéralement et fautivement eu égard aux circonstances à la résolution du compromis de vente.

La société SOCIETE1.) SA réfute par ailleurs toute faute dans son chef en soutenant qu'elle aurait rempli son obligation d'information à l'égard du demandeur et que ce dernier aurait accepté d'acquérir le bien immobilier « en l'état » en vertu des stipulations contractuelles. D'ailleurs, PERSONNE1.) aurait accepté de proroger le délai pour la signature de l'acte notarié ce qui démontrerait qu'il avait connaissance de la nécessité d'effectuer des travaux de mise en conformité. Elle précise encore que le prix de vente peu élevé aurait constitué une forme de compensation par rapport à ces circonstances. Par ailleurs, elle aurait été de bonne foi, dès lors qu'elle aurait procédé aux travaux de mise en conformité qui auraient, toutefois, nécessité un certain temps au regard de leur ampleur et de leur nature.

Après avoir ainsi conclu, d'une part, que PERSONNE1.) avait unilatéralement résolu le compromis de vente et, d'autre part, que la situation trouvait sa cause dans

la faute de la société SOCIETE2.) SARL, la société SOCIETE1.) SA fait encore valoir que la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente ne se serait jamais réalisée par la faute du demandeur. A cet égard, elle explique qu'il est expressément prévu dans le compromis que celui-ci est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par PERSONNE1.) auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois. A défaut pour PERSONNE1.) d'avoir présenté de lettre d'acceptation, respectivement de lettre de refus du prêt d'un établissement bancaire dans le délai imparti (deux jours à compter de la signature du compromis de vente), la vente ne serait jamais devenue définitive.

Enfin, au soutien de sa demande reconventionnelle au titre de la clause pénale, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que PERSONNE1.) aurait commis une faute en résiliant unilatéralement le compromis de vente ; ayant acquis l'immeuble « en l'état » suivant les stipulations contractuelles, il lui aurait appartenu d'attendre la fin des travaux de mise en conformité. Dans la mesure où le compromis de vente a été résolu de manière unilatérale et fautive par PERSONNE1.), il y aurait lieu de le condamner à payer à la société SOCIETE1.) SA le montant de la clause pénale.

III. Les motifs de la décision

A. Remarques préliminaires

La société SOCIETE2.) SARL n'a pas constitué avocat, conformément à l'article 192 du Nouveau Code de procédure civile.

Il résulte de l'assignation en intervention du 10 juillet 2023 et plus particulièrement du document intitulé « modalités de la remise de l'exploit » que la société SOCIETE2.) SARL a été assignée à personne ; une copie de l'acte ayant été remise à une personne qui a déclaré être habilitée à la recevoir.

L'huissier de justice ayant procédé selon les modalités prévues par l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL, en application de l'article 79 du même code.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue à l'égard d'un défendeur qui ne comparaît pas ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

B. La recevabilité de l'assignation en intervention du 10 juillet 2023

Pour conclure à l'irrecevabilité de l'assignation en intervention du 10 juillet 2023, PERSONNE1.) soutient que dans une affaire opposant la société SOCIETE2.) SARL à la société SOCIETE1.) SA et dans le cadre de laquelle l'agence immobilière réclamait le paiement de la commission prévue dans le cadre du contrat d'entreprise par lequel la société SOCIETE1.) SA l'avait chargée de trouver un acquéreur pour le lot 29 qui a finalement fait l'objet du compromis litigieux, le Juge de paix de Diekirch aurait d'ores et déjà retenu, par jugement n°NUMERO4.) du DATE11.), que la société SOCIETE2.) SARL n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles et que la non-réalisation de la vente est imputable à la société SOCIETE1.) SA. Elle précise que ce jugement aurait été confirmé en appel par jugement du DATE12.) du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch qui aurait autorité de la chose jugée entre la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SARL.

La société SOCIETE1.) SA considère que les moyens invoqués par le demandeur n'auraient pas d'incidence en l'espèce, dès lors qu'il n'existerait pas de risque de contrariété des jugements.

Dans la mesure où l'irrecevabilité de l'assignation en intervention est invoquée par PERSONNE1.) et non par la société SOCIETE2.) SARL qui est seule visée par cette assignation, il y a lieu de préciser que la jonction des procédures judiciaires est une mesure purement administrative qui a pour but de faciliter les débats, d'empêcher les décisions contradictoires et d'épargner des frais aux parties. Or, la jonction ne fond pas les différentes procédures judiciaires dans une instance unique. Au contraire, chaque instance conserve son individualité en cas de jonction (Cour d'appel, 12 janvier 2006, Pas. 33, p. 130 ; Cour d'appel, 11 novembre 2015, Pas. 37, p. 793).

PERSONNE1.) n'étant pas partie à l'instance entre la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SARL introduite par assignation en intervention du 10 juillet 2023, il n'a aucun intérêt à soulever le moyen précité. La société SOCIETE2.) SARL qui est la seule partie défenderesse dans cette instance n'a pas constitué avocat. Dès lors que l'exception de l'autorité de la chose jugée par rapport à une instance civile précédente n'est pas d'ordre public, le juge n'a pas l'obligation de la soulever d'office.

L'assignation en intervention du 10 juillet 2023 ayant, par ailleurs, été introduite dans les formes prévues par la loi, il y a lieu de la déclarer recevable.

C. La résolution du compromis de vente

1. La réalisation de la condition suspensive

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, *« l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée ».*

Le Tribunal constate que le compromis de vente du DATE1.) comporte, en effet, une clause 8 intitulée « condition suspensive » qui stipule que :

« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prêt prix de vente.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter impérativement à la société SOCIETE2.) Sarl ainsi qu'à son notaire, la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans un délai de 2 jours à partir de la date de signature du présent compromis.

Il est expressément convenu que le présent contrat ne produira ses effets qu'au cas où l'acquéreur se verra accorder le prêt en question. [...]

Si l'acquéreur ne présente pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, si l'acquéreur n'a introduit aucune demande de crédit ou aucune demande de crédit sérieuse auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois, ou si l'acquéreur refuse de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes dans le prédit délai, le présent compromis sera considéré comme résilié à ses torts exclusifs pour inexécution de ses obligations contractuelles et à charge pour lui de payer au vendeur la pénalité conventionnelle prévue ci-dessous, sauf au vendeur à poursuivre l'exécution forcée du présent compromis de vente.

[...] »

Dès lors que PERSONNE1.) conclut à un manquement par la société SOCIETE1.) SA à ses obligations contractuelles au titre du compromis de vente et notamment à son obligation de procéder à la signature de l'acte authentique de vente, il estime que

la condition suspensive se serait réalisée et que le compromis de vente serait devenu définitif.

Le Tribunal note que PERSONNE1.) a versé deux avenants au compromis de vente qui sont datés des DATE3.) et qui portent sur la prorogation du délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente qui est stipulé à la clause 5 du compromis de vente. Or, à défaut de réalisation de la condition suspensive, aucune prorogation du délai pour la signature de l'acte notarié n'aurait été nécessaire ; dans ce cas, le compromis de vente aurait été considéré comme résilié en vertu des stipulations contractuelles.

Il s'y ajoute que les avenants au compromis de vente ont été conclus à la demande de la société SOCIETE1.) SA qui indique elle-même que la prorogation du délai pour la signature de l'acte authentique de vente aurait été nécessaire afin de lui permettre de finaliser les travaux de mise en conformité de l'immeuble avant la signature de cet acte.

Il ressort encore d'un courrier du DATE10.) qu'après avoir été informée que PERSONNE1.) ne souhaitait plus proroger une nouvelle fois le délai pour la signature de l'acte notarié, la société SOCIETE1.) SA lui a notamment répondu que : *« dès que possible vous serez convoqué chez le notaire pour finaliser la vente ».*

Au vu de ces éléments et notamment du comportement de la société SOCIETE1.) SA qui est incompatible avec la non-réalisation de la condition suspensive, il est à suffisance établi que le compromis de vente était devenu définitif.

2. La réalisation de la condition résolutoire

Selon l'article 1183 du Code civil, *« la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation: elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive ».*

La clause 5 du compromis de vente intitulée « conclusion de l'acte notarié » stipule que :

« [...] L'acte notarié sera signé au plus tard dans les 3 mois à compter des présentes. Cette date est obligatoire. En cas de non-respect de cette date butoir, le compromis de vente est résolu de plein droit aux torts exclusifs de

la partie contractante défaillante. Dans ce dernier cas, la partie défaillante est alors tenue de payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous sous le titre « Clause pénale ». [...] »

Etant donné que cette clause prévoit la résolution de plein droit du compromis de vente à défaut de signature de l'acte authentique de vente dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis de vente, il s'agit d'une clause résolutoire au sens de l'article 1183 du Code civil. Le compromis de vente ayant été signé en date du DATE1.), le délai initialement prévu pour la signature de l'acte notarié aurait théoriquement dû expirer le DATE13.).

Le Tribunal constate, toutefois, que, conformément aux conclusions de PERSONNE1.), ce délai a été prorogé à deux reprises. En effet, par avenant du DATE14.), les parties ont convenu que « *le délai prévu au point 5 concernant la date de signature de l'acte authentique de vente dudit compromis est prorogé de 2 mois supplémentaires* », c'est-à-dire jusqu'au DATE4.). L'avenant du DATE15.) prévoit que « *le délai prévu au point 5 concernant la date de signature de l'acte authentique de vente dudit compromis est de nouveau prorogé de 3 mois supplémentaires* », c'est-à-dire jusqu'au DATE5.).

Par courrier recommandé avec avis de réception du DATE6.), PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE1.) SA qu'il n'entendait plus lui accorder « *de délai supplémentaire pour la signature de l'acte. Celui-ci devant être signé pour le DATE16.) plus tard* ».

Par courrier recommandé avec avis de réception du DATE7.), le demandeur a averti la société SOCIETE1.) SA que « *l'acte ne pouvant être signé par votre faute, le compromis est donc résilié à vos torts exclusifs* ».

Il y a lieu de relever qu'il n'est pas contesté que la signature de l'acte authentique de vente n'est pas intervenue dans le délai prévu à la clause 5 du compromis de vente, tel que prorogé par avenants des DATE3.).

Étant donné que la société SOCIETE1.) SA indique qu'elle n'aurait pas pu procéder à la signature de l'acte notarié tant que les travaux de mise en conformité de l'immeuble aux plans autorisés n'avaient pas été exécutés, il est également constant en cause que la société SOCIETE1.) SA est la « *partie contractante défaillante* » au sens de la clause 5 du compromis de vente.

Ce constat est d'ailleurs confirmé par les courriers de la Commune de ADRESSE2.) versés en cause.

En effet, par lettre recommandée du DATE17.), la Commune de ADRESSE2.) a demandé à la société SOCIETE1.) SA de procéder à des travaux de mise en conformité de l'immeuble au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, ainsi qu'à l'autorisation de construire délivrée, tout en précisant qu' *« aussi longtemps que ces travaux n'auront pas été réalisés conformément à l'autorisation de construire, les appartements ne peuvent pas être affectés à l'habitation [...] »*.

Dans le cadre du procès-verbal de réunion de chantier établi par la Commune de ADRESSE2.) en date du DATE18.), cette dernière a encore une fois invité la société SOCIETE1.) SA à mettre en conformité l'immeuble en rappelant qu' *« à défaut, la Commune ne pourra enregistrer aucune nouvelle inscription de population, et ce indépendamment des actes notariés qui seraient éventuellement conclus à propos de cet immeuble »*.

Pour s'exonérer de sa responsabilité, la société SOCIETE1.) SA invoque une faute que la société SOCIETE2.) SARL aurait commise dans l'exécution d'un contrat d'entreprise du DATE8.) intitulé « contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier » qu'elle a conclu avec cette dernière. Or, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) n'est pas partie à ce contrat.

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) SARL est étrangère à la relation contractuelle entre la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE1.). La société SOCIETE1.) SA est seule tenue à l'exécution du compromis de vente qu'elle a signé et dont elle ne pouvait ignorer les termes. Dans ces circonstances, elle ne saurait s'exonérer de sa responsabilité contractuelle envers PERSONNE1.) en invoquant une faute de la société SOCIETE2.) SARL.

Le Tribunal relève, en outre, qu'il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que le demandeur aurait accepté d'acquérir un bien immobilier non conforme aux autorisations administratives et pour lequel la Commune de ADRESSE2.) refuse toute nouvelle inscription de population.

La clause contenue dans le compromis de vente selon laquelle *« le bien ci-avant désigné est vendu dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle. L'acquéreur, après en avoir pris inspection, déclare le connaître »*, est sans incidence à cet égard, étant donné que la non-conformité de l'immeuble aux plans autorisés par la Commune de ADRESSE2.) n'est pas apparente lors d'une simple

inspection. Aucune clause du compromis de vente ne laisse présager que l'immeuble devait encore faire l'objet de travaux de mise en conformité.

Le niveau prétendument peu élevé du prix de vente n'est pas non plus de nature à établir que PERSONNE1.) aurait accepté d'acquérir un immeuble qui n'était pas conforme aux autorisations administratives et dont l'acte de vente ne pourrait être conclu qu'à une date indéterminée, lorsque des travaux de mise en conformité seraient achevés.

Enfin, le courrier du DATE10.) par lequel la société SOCIETE1.) SA a informé PERSONNE1.) de la nécessité de ces travaux de mise en conformité est postérieur à la signature du compromis de vente intervenue en janvier 2022, de sorte qu'il ne permet pas non plus de démontrer que le demandeur aurait conclu le compromis de vente en connaissance de cause. Il en va de même pour les avenants au compromis de vente datés des DATE3.), ces derniers étant également postérieurs au compromis de vente et, par ailleurs, antérieurs au courrier du DATE10.).

Par ailleurs, il y a lieu de préciser que l'affirmation selon laquelle la société SOCIETE1.) SA aurait été de bonne foi est indifférente dans le présent cas d'espèce. En effet, l'application de la clause résolutoire précitée n'est pas soumise à la condition de la mauvaise foi d'une des parties. En vertu des stipulations contractuelles, il suffit que l'acte authentique de vente n'ait pas été signé dans le délai prévu à cet effet, quelle qu'en soit la cause, pour que le compromis de vente soit résolu de plein droit.

Contrairement aux conclusions de la société SOCIETE1.) SA, ce n'est donc pas PERSONNE1.) qui a unilatéralement résilié le compromis de vente par courrier du DATE7.), mais la résolution du compromis de vente est intervenue de plein droit à la suite du défaut de signature de l'acte authentique de vente dans le délai imparti.

Au regard de ce qui précède, le Tribunal constate que la résolution du compromis de vente est intervenue aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA.

D. La clause pénale

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, « *la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

En l'espèce, la clause 5 du compromis de vente intitulée « *conclusion de l'acte notarié* », stipule expressément qu'en l'absence de signature de l'acte authentique de vente dans le délai prévu à cet effet, « *la partie défaillante est alors tenue de payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous sous le titre « Clause pénale »* ».

L'alinéa 1^{er} de la clause 9 du compromis de vente intitulée « *clause pénale* » stipule que :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale. [...] »

Par courrier recommandé avec avis de réception du DATE6.), PERSONNE1.) a attiré l'attention de la société SOCIETE1.) SA sur le fait qu'en l'absence de signature de l'acte authentique de vente pour le DATE5.) au plus tard, il exigerait le paiement de l'indemnité prévue par la clause pénale.

Le DATE7.), PERSONNE1.) a mis en demeure la société SOCIETE1.) SA de lui payer le montant de 34.000 euros au titre de la clause pénale.

Par courrier recommandé avec avis de réception du DATE2.) de son mandataire, PERSONNE1.) a réitéré la mise en demeure de la société SOCIETE1.) SA de procéder au paiement de l'indemnité due en vertu de la clause pénale.

Le Tribunal rappelle que, conformément aux développements ci-dessus, le compromis de vente a été résolu de plein droit aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA. En vertu des stipulations contractuelles précitées, la clause pénale est donc applicable. Celle-ci prévoit le paiement d'une indemnité égale à 10% du prix de vente du bien immobilier qui s'élève à un montant de 340.000 euros.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) un montant de $(0,10 \times 340.000 =)$ 34.000 euros au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à compter du DATE2.), date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

En application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

E. Les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) SA

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité des demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) SA en la pure forme. Au fond, il demande au Tribunal de débouter la société SOCIETE1.) SA de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles.

Les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) SA ayant été introduites dans les formes prévues par la loi, il y a lieu de les déclarer recevables.

1. La demande au titre de la clause pénale

Dès lors qu'il résulte d'ores et déjà des développements consacrés à la demande de PERSONNE1.) que le compromis de vente a été résolu de plein droit aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA, il y a lieu de déclarer non fondée la demande dirigée par cette dernière à l'égard de PERSONNE1.) et tendant au paiement de la clause pénale.

2. La demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et au titre du remboursement des frais d'avocat

La demande dirigée par PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.) SA étant à déclarer fondée, son action ne saurait être qualifiée ni d'abusives ni de vexatoires.

Dans le même ordre d'idées, elle ne saurait être constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de PERSONNE1.) à l'égard de la société SOCIETE1.) SA non plus.

Il y a dès lors lieu de débouter la société SOCIETE1.) SA de ses demandes reconventionnelles tendant au paiement de dommages et intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire et du chef de remboursement de frais et honoraires d'avocat.

F. La demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) SA à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL

La société SOCIETE1.) SA fonde sa demande en garantie formulée à l'encontre de la société SOCIETE2.) SARL, à titre principal, sur la responsabilité contractuelle et, à titre subsidiaire, sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

Selon la société SOCIETE1.) SA, il résulterait d'un échange de courriels du DATE20.) entre PERSONNE2.), l'administrateur de la société SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.), le gérant de l'époque de la société SOCIETE2.) SARL qu'elle aurait informé la société SOCIETE2.) SARL que l'acte notarié ne pourrait être signé qu'après la finalisation des travaux de mise en conformité de l'immeuble. La connaissance de l'état de l'immeuble par la société SOCIETE2.) SARL serait, par ailleurs, prouvée par sa présence lors de la conclusion des avenants prorogeant le délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

Alors qu'elle aurait eu parfaitement connaissance de cette circonstance, la société SOCIETE2.) SARL aurait pourtant omis d'en informer PERSONNE1.). Ce manquement à son obligation d'information, ainsi que la mauvaise foi de la société SOCIETE2.) SARL seraient par ailleurs établis par une attestation testimoniale du DATE21.) des époux GROUPE1.).

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) SA formule une offre de preuve par voie de serment décisoire.

Le serment est libellé dans les termes suivants :

« En date du DATE22.), sans préjudice quant à la date exacte, la société SOCIETE1.) a informé la société SOCIETE2.) que la roche située à l'arrière de la résidence avait un impact sur le nombre de places de parking suffisant au regard de la réglementation urbanistique,

l'état de l'immeuble ne permettait pas une réitération immédiate de l'acte de vente par-devant notaire,

l'immeuble devait encore faire l'objet de travaux de mise en conformité avant la réitération de la vente devant notaire. »

A cette fin, il y aurait lieu de convoquer les personnes suivantes :

- PERSONNE3.), ancien gérant de la société SOCIETE2.) SARL
- PERSONNE4.), ancien gérant de la société SOCIETE2.) SARL
- les époux GROUPE1.).

L'engagement de la responsabilité contractuelle suppose l'existence d'une faute contractuelle, d'un dommage et d'un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Le Tribunal constate que par contrat du DATE8.) intitulé « contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier », la société SOCIETE1.) SA a chargé la société SOCIETE2.) SARL « *de chercher et de trouver une ou des personnes intéressées à acquérir le bien immobilier* » faisant l'objet du présent litige.

Or, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.) SA, il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que la société SOCIETE2.) SARL aurait été informée que l'immeuble en question devait encore faire l'objet de travaux de mise en conformité avant que sa vente puisse être formalisée par un acte notarié.

En effet, l'échange de courriels du DATE20.) entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoqué par la société SOCIETE1.) SA contient uniquement l'information que chaque appartement est vendu avec un garage. En revanche, aucune information sur la nécessité de travaux de mise en conformité n'est communiquée dans le cadre de cet échange. Au surplus, les courriels invoqués sont postérieurs à la conclusion du compromis de vente qui date du DATE1.). Ils ne sont dès lors pas de nature à établir que la société SOCIETE2.) SARL aurait eu connaissance de la non-conformité de l'immeuble aux plans autorisés lors de la recherche d'acquéreurs potentiels et lors de la conclusion du compromis de vente du DATE1.).

La présence de la société SOCIETE2.) SARL lors de la conclusion des avenants prorogeant le délai pour passer l'acte notarié ne permet pas non plus de retenir qu'elle était au courant que des travaux de mise en conformité devaient encore être réalisés avant qu'un acte de vente notarié puisse être passé.

En ce qui concerne l'attestation testimoniale du DATE21.) des époux GROUPE1.), celle-ci concerne les circonstances ayant entouré la signature du compromis de vente des époux GROUPE1.) qui ne sont pas nécessairement les mêmes que celles qui ont entouré la signature du compromis de vente de PERSONNE1.). Il s'y ajoute que cette attestation est dépourvue de pertinence dès lors qu'elle tend à établir que la

société SOCIETE2.) SARL n'a pas prévenu les époux GROUPE1.) que des travaux de mise en conformité de l'immeuble devaient encore être réalisés avant la passation de l'acte notarié. Or, cette circonstance n'est pas pertinente étant donné qu'il ne résulte pas de cette attestation que l'agence immobilière aurait effectivement eu cette information et qu'elle aurait dès lors omis de la partager avec les époux GROUPE1.).

En ce qui concerne le serment décisoire, le Tribunal rappelle que pour être admissible, le serment doit porter sur un fait personnel à la partie à laquelle il s'adresse ; il doit être décisif quant à la solution du procès et utile à la solution du litige (cf. Henri De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, Tome III, 3e éd., n°1046).

Or, en l'espèce, force est de constater d'emblée que le serment ne porte pas sur un fait personnel aux époux GROUPE1.).

Par ailleurs, à défaut de précision quant aux personnes physiques qui auraient personnellement été impliquées dans le cadre de cette information qui aurait été donnée le DATE22.), sans aucune précision d'ailleurs quant aux circonstances concrètes de la délivrance de cette information, il est impossible d'apprécier si et dans quelle mesure ce serment porte sur un fait personnel aux deux autres personnes auxquelles il serait à déférer.

En tout état de cause, le Tribunal rappelle qu'il appartient au juge d'apprécier la nécessité du serment décisoire et de décider de l'utilité du serment décisoire quant à la solution du litige, c'est-à-dire d'apprécier l'opportunité d'admettre ou de rejeter une demande de serment. Il peut rejeter cette demande si les faits sur lesquels le serment doit porter sont, d'ores et déjà, démentis par les éléments acquis aux débats ou entachés de contradiction ou d'invraisemblance, ou lorsque la demande de serment ne s'inspire que d'un but dilatoire ou vexatoire (cf. TAL, 12 juin 2015, n°150877 du rôle ; Cour 9 février 1983, S.à.r.l. CARRIERES FEIDT c/ W.).

Or, en l'espèce, le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) SA, par le biais de son administrateur PERSONNE2.) a signé, en date du DATE1.), le compromis de vente avec PERSONNE1.). Les termes mêmes de ce compromis sont incompatibles avec la version de la société SOCIETE1.) SA. En effet, alors qu'elle aurait informé la société SOCIETE2.) SARL de l'impossibilité de passer l'acte notarié avant la réalisation de travaux de mise en conformité, et qu'elle aurait été d'avis que cette information devait être communiquée à tout acquéreur potentiel, elle a pourtant conclu un compromis avec PERSONNE1.) qui prévoit une clause résolutoire de plein droit en cas de défaut de passation de l'acte notarié dans un délai de trois mois.

Il s'y ajoute qu'alors qu'elle a pris soin d'ajouter de manière manuscrite à la clause 11 intitulée « *Clause particulière* » que l'appartement serait libre d'occupation fin DATE0.) (alors que l'article 4 prévoit une entrée en jouissance à la date de la signature de l'acte notarié), elle n'a pas pris soin d'ajouter la moindre remarque concernant des travaux ayant une incidence sur la date de la passation de l'acte.

L'offre de preuve par voie de serment décisive est dès lors à rejeter pour défaut de précision et de pertinence.

Au regard de ce qui précède, aucune faute contractuelle n'est établie dans le chef de la société SOCIETE2.) SARL, de sorte que les conditions de la responsabilité contractuelle ne sont pas remplies.

La société SOCIETE1.) SA ne rapporte pas non plus la preuve d'une faute délictuelle ou d'un quasi-délit.

En conséquence, il y a lieu de rejeter la demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) SA à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL.

G. Les demandes accessoires

1. Les indemnités de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît 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* ».

PERSONNE1.) ayant été contraint d'agir en justice pour voir constater la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA et obtenir le paiement de l'indemnité due au titre de la clause pénale, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens.

En conséquence, et eu égard aux éléments de la cause, le montant de 3.000 euros réclamé par le demandeur n'est pas surfait, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SA à payer ce montant à PERSONNE1.).

En revanche, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) SA de sa demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure formulée à l'égard de PERSONNE1.), la condition d'iniquité n'étant pas établie dans son chef.

Au vu de l'issue de la demande en intervention, il convient également de débouter la société SOCIETE1.) SA de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure formulée à l'encontre de la société SOCIETE2.) SARL, aucune iniquité dans son chef n'étant établie à cet égard non plus.

2. Les frais et dépens

Selon l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, *« toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée »*.

Aux termes de l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, *« les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances. La distraction des dépens ne pourra être prononcée que par le jugement qui en portera la condamnation; dans ce cas, la taxe sera poursuivie et l'exécutoire délivré au nom de l'avoué, sans préjudice de l'action contre sa partie »*.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation du 15 décembre 2022, avec distraction au profit du mandataire de PERSONNE1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance introduite par assignation en intervention du 10 juillet 2023.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) SA et par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

déclare recevable l'assignation en intervention du 10 juillet 2023 ;

constate la résolution du compromis de vente du DATE1.) aux torts exclusifs de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

déclare fondée la demande en paiement d'une indemnité d'un montant de 34.000 euros au titre de la clause pénale formulée par PERSONNE1.) à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 34.000 euros, avec les intérêts légaux à compter du DATE2.), date de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

ordonne la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité au titre de la clause pénale formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de PERSONNE1.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de PERSONNE1.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de PERSONNE1.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande en garantie formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et en déboute ;

déclare fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros formulée par PERSONNE1.) à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 3.000 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de PERSONNE1.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure formulée par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et en déboute ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance introduite par exploit d'huissier du 15 décembre 2022 et en ordonne la distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance en intervention introduite par exploit d'huissier du 10 juillet 2023.