

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00123

Audience publique extraordinaire du lundi onze novembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-02983 du rôle

Composition :

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

ENTRE

1. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de ADRESSE2.) sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, et
2. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de ADRESSE2.) sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, du 30 mars 2023,

comparaissant par l'Etude d'avocats SOCIETE3.) S.à r.l., 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 ADRESSE2.) sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE2.),

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.).

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige, faits et procédure

Le litige a trait au recouvrement judiciaire d'une clause pénale prétendument redue par PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1. ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., (ci-après : « le SOCIETE2. »), du fait du non-respect par PERSONNE1.) de ses obligations contractuelles telles que définies dans un « *COMPROMIS DE VENTE* » signé entre parties en date du DATE1.) 2022.

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

Suivant compromis de vente du DATE1.) 2022, la société SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.), par l'intermédiaire du SOCIETE2.), un garage extérieur (lot n° NUMERO4.), d'une contenance de 17,80 m², situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE6.), inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE2.), section ADRESSE7.), sous le n° NUMERO5.), moyennant un prix de vente de 160.000.- euros.

Les parties cocontractantes ont convenu que le prédit compromis de vente est soumis à la condition suspensive suivante :

« L'acquéreur s'engage à introduire une demande de crédit auprès d'un institut financier dans un délai de 5 jours ouvrable[s] à partir des présentes, et de fournir une copie de sa demande, le tout sous peine de nullité en faveur du vendeur.

Le présent compromis est soumis à la condition que le crédit nécessaire à l'acquisition soit accordé endéans les 5 semaines à partir de la signature de la présente. Il est expressément entendu qu'en cas où les acquéreurs ne devaient pas se voir accorder le prêt en question et présenter leur accord définitif avant l'expiration de ce délai, le compromis sera nul et non avenue. Il nous faudra présenter au minimum 2 refus bancaires. »

Le compromis de vente précité indique aussi que l'acte notarié de vente sera reçu par Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE8.), avant le 31 décembre 2022 et comporte en outre une clause pénale de la teneur suivante :

« En cas de résiliation ou résolution des présentes imputables à l'acquéreur, respectivement au vendeur, la partie rétractant[e] sera tenue de payer, à titre de clause pénale, une indemnité de 10 % (dix pourcents) du prix de vente à l'autre ainsi que la commission d'agence ci-avant définie à l'intermédiaire [soit 1 % du prix de vente + TVA]. »

Dans la mesure où aucun accord, ni refus bancaire n'a été transmis par PERSONNE1.) dans le délai stipulé contractuellement, la société SOCIETE1.) et le SOCIETE2.) ont, par courrier recommandé d'avocat avec accusé de réception du 8 février 2023, résilié le compromis de vente signé entre parties aux torts exclusifs de PERSONNE1.) pour non-respect de ses obligations contractuelles et l'ont mise en demeure de régler la somme totale de 17.856.- euros à titre de clause pénale, dont 16.000.- euros à la société SOCIETE1.) (10 % du prix de vente) et 1.856.- euros au SOCIETE2.) (1 % du prix de vente + TVA de 16 %), endéans quinzaine, sous peine de poursuites judiciaires.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, la société SOCIETE1.) et le SOCIETE2.) ont alors, par exploit d'huissier de justice du 30 mars 2023, fait donner assignation à PERSONNE1.) à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, constater, subsidiairement prononcer la résiliation, sinon la résolution du compromis de vente du DATE1.) 2022 aux torts exclusifs de cette dernière ; condamner cette dernière à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 16.000.- euros et au SOCIETE2.) la somme de 1.856.- euros, le tout avec les intérêts légaux à partir du 8 février 2023, date de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde et majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement en application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Les parties demanderesses sollicitent en outre la condamnation de PERSONNE1.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat par elles exposés, évalués, sous réserve d'augmentation, à 3.000.- euros ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-02983 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 3 juin 2024 de la composition du tribunal.

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

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience de plaidoiries du 26 septembre 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions de synthèse notifiées en date du 12 avril 2024 (pour la société SOCIETE1.) et le SOCIETE2.)), respectivement du 27 février 2024 (pour PERSONNE1.)), se présente comme suit :

La société SOCIETE1.) et le SOCIETE2.)

À l'appui de leurs demandes, les parties demanderesse font valoir que PERSONNE1.) resterait en défaut de démontrer avoir rempli ses obligations contractuelles lui incombant aux termes du compromis de vente signé le DATE2.) 2022, à savoir : introduire une demande auprès d'un institut financier en vue de l'obtention d'un prêt bancaire endéans un délai de 5 jours ouvrables à compter de la signature du compromis de vente et transmettre un accord, sinon deux refus bancaires endéans un délai de 5 semaines à compter de la prédite signature.

Les demandes de crédit adressées par PERSONNE1.) auprès de la SOCIETE4.) et de la SOCIETE5.) seraient en effet tardives pour être datées du 2 décembre 2022, soit plus de 5 jours ouvrables après le délai stipulé au compromis de vente.

Les parties demanderesse déclarent qu'il aurait également incombé à PERSONNE1.) de leur transmettre une copie de ses demandes de crédit, ce qu'elle serait également restée en défaut de faire.

Aussi, l'unique refus bancaire obtenu par PERSONNE1.) porterait la date du 29 juin 2023 et n'aurait été communiqué qu'après la signification de l'assignation civile.

Force serait en outre de constater que le compromis de vente prévoyait que la passation de l'acte notarié se fasse au plus tard le 31 décembre 2022, ce qui n'aurait pas non plus été respecté en l'espèce.

Par conséquent, faute pour PERSONNE1.) d'avoir honoré ses obligations contractuelles dans les délais lui impartis, cette dernière aurait contrevenu au principe d'exécution de bonne foi des conventions, de sorte qu'il conviendrait de prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente à ses torts exclusifs et de dire, qu'en application de la clause pénale telle que stipulée au compromis de vente, elle serait redevable d'un montant de 16.000.- euros (10 % du prix de vente) à la société SOCIETE1.) et de la somme de 1.856.- euros (1 % du prix de vente + TVA de 16 %) au SOCIETE2.).

S'agissant de la demande adverse en réduction, respectivement révision de la clause pénale, les parties demanderesses s'y opposent alors que par ce biais PERSONNE1.) tenterait de se décharger de sa propre incurie.

Par ailleurs, conformément à l'article 1152 du Code civil, la possibilité d'une réduction de la clause pénale ne serait envisageable que dans l'hypothèse où elle serait manifestement excessive, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, une pénalité de 10 % du prix de vente stipulé étant courante et usuelle en matière immobilière.

Il serait également important de mettre en exergue le fait que PERSONNE1.) aurait manqué à une multitude d'obligations contractuelles, de sorte qu'elle serait particulièrement malvenue de prétendre à une réduction, respectivement révision de la clause pénale convenue d'un commun accord des parties.

Les parties demanderesses ajoutent que le marché immobilier se serait fortement détérioré depuis le début de l'année 2023 et que la valeur du bien mis en vente par la société SOCIETE1.) aurait fortement chuté et donc causé un préjudice conséquent à celle-ci. Le SOCIETE6.) indiquerait en effet dans sa publication mensuelle sur l'état de la conjoncture luxembourgeoise du mois de novembre 2023 ce qui suit : « *[s]ur la première moitié de 2023, le nombre de transactions marque une chute brutale par rapport à l'année précédente, de presque 50 % (et même de 70 % pour les appartements en construction).* » De plus, dans sa publication de janvier 2024, le SOCIETE6.) ferait état d'une stabilisation des prix immobiliers en zone euro « *contrairement au Luxembourg, où ils affichent au 3^e trimestre la plus forte chute en zone euro, avec -6,3 % sur un trimestre (-13,6 % sur un an).* »

Les parties demanderesses font valoir qu'à ce jour, le garage extérieur n'aurait toujours pas été vendu, malgré une baisse du prix de vente de 10.000.- euros.

Si la valeur du bien devait être réduite en appliquant le taux enregistré par le SOCIETE6.), à savoir 13,6 %, cela amènerait le prix de vente à 138.240.- euros, soit une baisse de 21.760.- euros par rapport au prix de 160.000.- euros initialement convenu avec PERSONNE1.), ce qui serait largement supérieur à la clause pénale de 16.000.- euros actuellement réclamée par la société SOCIETE1.).

Toute réduction de la clause pénale serait donc injustifiée en l'espèce.

Finalement, dans la mesure où PERSONNE1.) n'aurait réservé aucune suite à la mise en demeure lui adressée en date du 8 février 2023, les parties demanderesses n'auraient eu d'autre choix que d'agir en justice pour faire valoir leurs droits, engendrant ainsi des frais supplémentaires directement liés au non-respect de ses obligations contractuelles. Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE1.) au remboursement du montant de 3.000.- euros du chef de frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure.

En réponse au moyen adverse tiré de l'irrecevabilité de la demande du SOCIETE2.) tel que soulevé par PERSONNE1.) au motif que la créance réclamée par ce dernier serait inférieure au taux de ressort du tribunal d'arrondissement au sens de l'article 2, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, les parties demanderesses soulèvent l'exception de l'existence d'un titre commun telle que prévue à l'article 10 du même code, en faisant valoir que les demandes formulées par les parties demanderesses reposeraient toutes les deux sur le compromis de vente signé entre parties en date du DATE2.) 2022, de sorte qu'il y aurait lieu de prendre en considération la valeur totale du litige qui se chiffre à 17.856.- euros (16.000 + 1.856), partant de constater la compétence effective du tribunal d'arrondissement pour trancher le présent litige.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande à ce que la demande formulée par le SOCIETE2.) soit déclarée irrecevable et en tout état de cause à ce que l'ensemble des prétentions formulées par les parties demanderesses soient rejetées pour être non fondées. Elle demande en outre une réduction de la clause pénale au regard de son caractère manifestement excessif et que les parties demanderesses soient condamnées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE1.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande telle que dirigée à son encontre par le SOCIETE2.) et portant sur la somme de 1.856.- euros alors qu'en application de l'article 2, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, cette demande relèverait de la compétence *ratione « materiae »* du tribunal de paix et non du tribunal d'arrondissement. Face au moyen de réplique développé par les parties demanderesses sur ce point, PERSONNE1.) conteste l'application de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile et la prise en compte d'un prétendu titre commun qui déterminerait le taux de ressort d'après la somme totale réclamée par les parties demanderesses. Juridiquement, les liens contractuels existant entre les différentes parties seraient un contrat de vente sous condition suspensive avec la société SOCIETE1.) d'une part et un contrat d'entreprise, sinon de mandat avec le SOCIETE2.) d'autre part. Il ne saurait être par conséquent question d'un titre commun alors que le fondement juridique des demandes respectives ne trouverait pas son origine dans le même contrat, de sorte qu'il y aurait bien lieu de distinguer chacune des demandes et de retenir la compétence du tribunal d'arrondissement pour celle émanant de la société SOCIETE1.) alors que supérieure à 15.000.- euros et son incompétence pour celle émanant du SOCIETE2.) alors qu'inférieure à 15.000.- euros.

Quant au fond, PERSONNE1.) explique avoir introduit en date du 2 décembre 2022 une demande de crédit pour l'acquisition du garage extérieur, objet du compromis de vente du DATE1.) 2022, auprès de deux établissements financiers, à savoir la SOCIETE4.) et la SOCIETE5.) mais qu'elle n'aurait pas obtenu de réponse à sa demande de la part de cette dernière et que la première n'aurait transmis un refus bancaire qu'en date du 29 juin 2023.

En application de la condition suspensive stipulée au compromis de vente, il y aurait lieu de constater la nullité du contrat en raison de l'absence d'accord bancaire dans le délai imparti, de sorte que les parties demanderesses seraient à débouter de leurs demandes.

Contrairement à l'argumentaire développé par ces dernières, l'obligation de justifier de deux refus bancaires n'aurait, selon PERSONNE1.), été enfermée dans aucun délai, seul l'accord bancaire devant être transmis endéans les 5 semaines à partir de la signature du contrat.

Dans la mesure où elle n'aurait obtenu aucun accord bancaire dans le délai de 5 semaines, il y aurait lieu de déclarer le compromis de vente nul et non avenu tel que convenu entre parties dans cette hypothèse.

Les parties demanderesses ne sauraient partant valablement solliciter l'octroi d'une quelconque indemnisation du fait de la non-poursuite de la vente, respectivement de la non-signature de l'acte notarié alors que PERSONNE1.) aurait parfaitement respecté tous ses engagements contractuels.

Les demandes adverses seraient partant à déclarer non fondées.

En réponse aux moyens développés par les parties demanderesses, PERSONNE1.) rétorque qu'elle aurait uniquement dépassé d'une seule journée la date prévue pour l'introduction de la demande de crédit en déposant ses demandes le 2 décembre au lieu du 1^{er} décembre 2022 auprès de la SOCIETE4.) et de la SOCIETE5.).

D'ailleurs, s'il est vrai que le compromis de vente porte la date préinscrite du 24 novembre 2022, les parties ne l'auraient en réalité signé que le DATE1.) 2022.

Pour le surplus, elle ne saurait être tenue pour responsable à la fois des délais de réponse des établissements bancaires mais également de l'absence de réponse à laquelle elle aurait été confrontée en ce qui concerne la demande faite auprès de la SOCIETE5.). Aucune mauvaise exécution ne pourrait en effet lui être reprochée si la SOCIETE4.) a mis plus de 6 mois pour examiner sa demande avant de finalement la refuser.

Si par impossible le tribunal devait considérer que le compromis de vente n'est pas nul et non avenu et que les parties demanderesses sont en droit de se prévaloir de la clause pénale y stipulée, PERSONNE1.) sollicite alors la révision de celle-ci du fait de son caractère manifestement excessif. Se prévalant de deux jurisprudences rendues en la matière, PERSONNE1.) reproche aux parties demanderesses de ne fournir aucune information quant au devenir du bien mis en vente et notamment s'il a pu être finalement vendu ou non à un tiers et si l'agence immobilière a pu percevoir ou non le montant de sa commission dans le cadre de cette seconde vente.

PERSONNE1.) serait dans l'ignorance totale du *quantum* du préjudice réellement subi par les parties demanderesses, de sorte qu'il y aurait lieu de réduire les demandes indemnitaires à de plus justes proportions.

3. Motifs de la décision

À titre liminaire, le tribunal constate que le compromis de vente conclu entre parties porte la date pré-imprimée du « 24 novembre 2022 ».

Or, il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal et des explications fournies par PERSONNE1.), que les parties ont *de facto* signé le prédit compromis de vente en date du DATE1.) 2022 (cf. pièce n° 4 de la farde II de 1 pièce de Maître Lex THIELEN), ce qui n'est pas contesté par les parties demanderesses.

Il y a partant lieu de dire que le compromis de vente date du DATE1.) 2022.

3.1. Quant à la recevabilité de la demande du SOCIETE2.)

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre par le SOCIETE2.) pour être inférieure au taux de compétence du tribunal d'arrondissement conformément à l'article 2, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, moyen que les parties demanderesses réfutent en faisant valoir que les demandes formulées par la société SOCIETE1.) d'une part et le SOCIETE2.) d'autre part, reposeraient toutes les deux sur le compromis de vente signé entre parties en date du DATE1.) 2022, de sorte qu'il y aurait titre commun en l'espèce au sens de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile et qu'il conviendrait de prendre en considération la valeur totale du litige s'élevant à 17.856.- euros, partant retenir la compétence effective du tribunal d'arrondissement.

S'il est admis que l'ajournement fait par plusieurs demandeurs pour des actions distinctes et basées sur des causes qui sont étrangères l'une par rapport à l'autre est nul, l'assignation peut cependant être délivrée à la requête de plusieurs demandeurs s'ils ont un titre commun ou du moins un intérêt commun qui justifierait en cas d'assignation séparée une jonction d'instance (cf. TAL, 21 avril 2023, n° TAL-2020-06251).

L'article 10 du Nouveau Code de procédure civile dispose en ce sens que « *[l]orsque plusieurs demandes formées par un ou plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs collectivement, en vertu d'un titre commun, sont réunies en une même instance, la compétence et le taux de ressort sont déterminés d'après la somme totale réclamée, sans égard à la part de chacun d'entre eux dans cette somme.* »

Autrement dit, si la cause des différentes demandes, qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé, est identique, il y a lieu de cumuler l'évaluation des demandes pour obtenir un chiffre unique, qui détermine la juridiction compétente.

Il résulte *a contrario* de cette disposition, qu'au cas où de telles demandes sont formées en vertu de titres différents, la compétence et le taux du ressort sont déterminés d'après la valeur de chaque demande considérée isolément.

Le titre commun auquel se réfère l'article précité peut être défini comme étant la cause juridique génératrice des droits dont se prévalent les litisconsorts ou des obligations dont ils sont tenus. Il n'y a pas titre commun si les demandes formées par un ou plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs, tout en procédant d'un même fait, supposent à l'égard de certains litisconsorts un titre distinct et relatif à des rapports juridiques différents de ceux qui sont à l'origine des autres demandes (cf. TAL, 21 avril 2023, n° TAL-2020-06251).

En l'espèce, il est constant en cause que tant la société SOCIETE1.) que le SOCIETE2.) fondent leur demande formulée à l'encontre de PERSONNE1.) sur base de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente signé le DATE1.) 2022 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) par l'intermédiaire du SOCIETE2.), dont la teneur est la suivante :

« En cas de résiliation ou résolution des présentes imputables à l'acquéreur, respectivement au vendeur, la partie rétractant[e] sera tenue de payer, à titre de clause pénale, une indemnité de 10 % (dix pourcents) du prix de vente à l'autre ainsi que la commission d'agence ci-avant définie à l'intermédiaire [soit 1 % du prix de vente + TVA]. »

Cette clause vise tant l'indemnisation par la partie défaillante à ses obligations contractuelles par l'octroi d'une indemnité de 10 % du prix de vente au profit de l'autre partie, que le paiement de la commission d'agence au SOCIETE2.). La cause génératrice des droits dont se prévalent les parties demanderesses est donc identique. Il y a partant titre commun, de sorte que la compétence du tribunal d'arrondissement doit être déterminée d'après la valeur cumulée des demandes (cf. en ce sens : TAL, 5 juillet 2019, n° TAL-2019-00192).

La valeur des demandes s'élevant en l'espèce à un total de 17.856.- euros (16.000 + 1.856), le tribunal de céans est compétent *ratione valoris* pour toiser le litige.

3.2. Quant au fond

Les parties demanderesses font valoir que dans la mesure où 5 semaines après la signature du compromis de vente du DATE1.) 2022, elles n'auraient disposé d'aucun accord, respectivement refus bancaire de la part de PERSONNE1.) quant au financement de l'acquisition du bien faisant l'objet du prêt compromis de vente, ni d'aucune preuve attestant de l'introduction d'une demande de crédit auprès d'un institut financier endéans un délai de 5 jours ouvrables suivant la signature dudit compromis de vente, il serait acquis en cause que PERSONNE1.) n'aurait pas déployé tous les efforts nécessaires afin de faire réaliser la condition suspensive ayant trait à l'obtention du prêt bancaire, de sorte qu'elle aurait violé l'obligation de loyauté pesant sur elle en application de l'article 1134, alinéa 3, du Code civil, partant, serait redevable de la clause pénale insérée dans le compromis de vente et s'élevant en l'espèce à la somme totale de 17.856.- euros.

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.* »

L'article 1589 dudit code prévoit en ce sens que « *la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.* »

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

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

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

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

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

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

Sauf exception légale, cette liberté s'applique à tous les contrats et la vente conditionnelle est donc parfaitement licite. Les parties peuvent ainsi soumettre l'existence des effets et des obligations qui en découlent à la réalisation de divers événements. Elles sont en droit de suspendre la naissance des obligations à la réalisation d'un événement futur et incertain ou de décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient.

Cependant, la condition ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation de volonté non équivoque et conjointe des deux contractants (cf. JurisClasseur Formulaire notarial, Fasc. 550, op.cit., n° 16 et suiv.).

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

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

En l'espèce, il appert que le compromis de vente signé entre parties a été conclu sous une condition suspensive, consistant pour PERSONNE1.) en l'introduction d'une demande de crédit endéans un délai de 5 jours ouvrables et l'obtention d'un prêt bancaire auprès d'un institut financier endéans les 5 semaines à compter du DATE1.) 2022, date de la signature dudit compromis de vente :

« L'acquéreur s'engage à introduire une demande de crédit auprès d'un institut financier dans un délai de 5 jours ouvrable[s] à partir des présentes, et de fournir une copie de sa demande, le tout sous peine de nullité en faveur du vendeur.

Le présent compromis est soumis à la condition que le crédit nécessaire à l'acquisition soit accordé endéans les 5 semaines à partir de la signature de la présente. Il est expressément entendu qu'en cas où les acquéreurs ne devaient pas se voir accorder le prêt en question et présenter leur accord définitif avant l'expiration de ce délai, le compromis sera nul et non avenue. Il nous faudra présenter au minimum 2 refus bancaires. »

Il est de principe que la vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition : d'une part, le contrat est formé – le consentement a été donné pour le cas où l'événement surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (cf. TAL, 30 mai 2023, n° TAL-2021-04547).

L'article 1176 du Code civil prévoit que « [l]orsqu'une convention est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas. »

D'après cet article, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive.

Cette règle est claire et ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne *ipso facto* la défaillance de la condition (cf. CAL, 12 mai 2007, n° 31272).

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

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas présenté d'accord bancaire endéans le délai de 5 semaines à partir de la signature du compromis de vente. Elle est pareillement restée en défaut de présenter deux refus bancaires, ni dans le délai précité de 5 semaines, ni même au-delà.

Il échet partant de retenir que la condition suspensive relative à l'obtention du prêt bancaire par PERSONNE1.) n'a pas été accomplie, de sorte qu'en vertu de l'article 1176 précité du Code civil, elle doit être considérée en principe comme défaillie.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (cf. CA, 2 juillet 2020, n° CAL-2019-00550 avec les jurisprudences y citées). Lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé n'avoir jamais existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant devenu lui-même caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

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

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

La mise en œuvre de cette disposition suppose que le débiteur ait « *empêché l'accomplissement* » de la condition : il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive, c'est-à-dire que ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement. La jurisprudence conçoit largement la faute et de nombreux auteurs estiment que l'article 1178 du Code civil étant une application des articles 1382 et 1383 du même code, la faute peut être soit intentionnelle, soit le résultat d'une simple imprudence ou négligence.

La jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition suspensive provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition (cf. CAL, 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

La jurisprudence tend ainsi à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition.

La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste en effet à renverser le sens de dissipation de l'incertitude : la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se

déclencher. Il s'agit véritablement de « *l'acquisition forcée du droit définitif* » (cf. TAL, 14 novembre 2023, n° TAL-2021-02514).

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

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

Au cas où la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, il est de jurisprudence que la preuve qu'une demande a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas. L'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention (cf. Cass. fr., Civ. 1^{ère}, 7 mai 2002, Juris-Data n° 2002-014164 ; JCP G 2002, IV, 2030 ; Cass. fr., Civ. 3^{ème}, 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 p. 9).

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

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

En l'espèce, le tribunal constate que le prêt bancaire pour l'acquisition du garage extérieur situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE6.), devait être accordé pour le 30 décembre 2022 au plus tard, soit endéans le délai de 5 semaines à compter de la signature du compromis de vente du DATE1.) 2022.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, il s'ensuit qu'elle est censée défaillie le 31 décembre 2022.

Il convient d'examiner si PERSONNE1.) a effectué, après la signature du compromis de vente du DATE1.) 2022, des démarches utiles en vue de l'obtention d'un financement endéans le délai précité de 5 semaines. Dans ce cadre, il lui appartient de présenter tous

les documents justificatifs permettant d'établir les démarches par elle entreprises en ce sens ainsi que les réponses bancaires obtenues.

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

En l'espèce, force est cependant de constater qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait soumis une demande de crédit endéans le délai de 5 jours ouvrables à compter de la signature du compromis de vente. En effet, les demandes de crédit adressées à la SOCIETE4.) et à la SOCIETE5.) datent du 2 décembre 2022.

Le tribunal relève ensuite que PERSONNE1.) est restée en défaut de verser au moins deux refus bancaires au vendeur endéans le délai requis : seule la réponse bancaire de la part de la SOCIETE4.) a été produite par PERSONNE1.) et celle-ci est datée du 29 juin 2023, soit postérieurement à l'acte introductif d'instance. PERSONNE1.) n'explique pas pour quelle raison sa demande de crédit, portant, pour rappel, sur l'acquisition d'un garage extérieur d'une valeur de 160.000.- euros, ait nécessité un temps d'examen de près de 7 mois par la SOCIETE4.), ni pour quelle raison la SOCIETE5.) n'ait réservé aucune suite, qu'elle soit favorable ou défavorable, à sa demande de crédit.

Or, en application des principes exposés *supra* et plus précisément de son obligation de coopération et de loyauté, il aurait appartenu à PERSONNE1.) de relancer la SOCIETE4.) et la SOCIETE5.) et de s'enquérir quant à l'avancement, respectivement au sort réservé à ses demandes de crédit.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) ne prouve pas avoir entrepris les diligences nécessaires et en temps utile pour que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire puisse s'accomplir.

Le tribunal retient ainsi que le non-accomplissement de la condition suspensive susvisée et par voie de conséquence, l'inexécution du compromis de vente, lui est imputable.

La résolution du compromis de vente opérée par les parties demanderesses aux torts exclusifs de PERSONNE1.) via courrier d'avocat du 8 février 2023 est partant à déclarer justifiée.

La responsabilité de PERSONNE1.) étant engagée, il échet de faire application de la clause pénale insérée dans le compromis de vente du DATE1.) 2022.

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

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

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

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

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

En l'espèce, dans la mesure où c'est PERSONNE1.) qui, en raison du non-respect de ses obligations contractuelles, est à l'origine de la résolution du compromis de vente, celle-ci est redevable de la clause pénale, qui sanctionne la partie défaillante, de sorte que la demande des parties demanderesses est à déclarer fondée en principe à hauteur de la somme réclamée de 17.856.- euros, correspondant à 10 % du prix de vente de 160.000.- euros (16.000) et à 1 % du prix de vente, majoré de la TVA en vigueur à l'époque (1.856).

Avant de se prononcer sur la condamnation définitive de PERSONNE1.), il y a lieu d'examiner sa demande en réduction de la clause pénale.

3.3. Quant à la réduction de la clause pénale

Si par impossible le tribunal devait déclarer fondées les demandes en paiement de la clause pénale, tel le cas en l'espèce, PERSONNE1.) en sollicite la réduction à de plus justes proportions en raison de son caractère manifestement excessif et de l'absence de preuve du préjudice effectivement subi par les parties demanderesses.

L'article 1152 du Code civil dispose que « *[l]orsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de 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.* »

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. La contestation par la partie à laquelle la clause pénale est opposée de la réalité du préjudice subi par la partie qui l'oppose est dès lors sans pertinence (cf. CA, 2 octobre 1996, Pas. 30, p. 145).

La clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait donc la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer, même à défaut de préjudice, l'exécution de leurs conventions (cf. Cass., 19 janvier 1984, Pas. 26, p. 41).

Si l'article 1152 précité du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie du pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. L'exercice du pouvoir exorbitant ainsi reconnu au juge de toucher à une convention demeure exceptionnel et limité. Il s'ensuit que le maintien de la peine convenue est la règle et sa modification est l'exception.

En cas de reconnaissance du caractère manifestement excessif de la peine stipulée, il incombe au juge de la réduire dans une limite située entre le préjudice effectivement souffert et le seuil au-delà duquel elle aurait un caractère manifestement excessif. 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).

Pour ce faire, le juge se base sur plusieurs critères objectifs, dont une disproportion trop grande entre le dommage réellement subi par le bénéficiaire de la clause et le montant de l'indemnité stipulée. Un autre critère 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 son exécution normale.

Un troisième critère 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).

C'est au débiteur sollicitant la réduction de la clause pénale qu'il appartient de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision de réduction demandée.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestation excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

Tel qu'exposé *supra*, il est de principe que la clause pénale n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, comme en l'espèce, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice (cf. CA, 10 novembre 2010, Pas. 35, p. 277).

En l'espèce, à défaut de tout élément tangible permettant de conclure au caractère manifestement excessif de la clause pénale, correspondant à un taux de 10 % du prix de vente qui est pratiqué de manière courante dans le domaine de l'immobilier, il n'y a pas lieu à réduction, d'autant plus alors que PERSONNE1.) ne conteste pas que le garage extérieur, objet du compromis de vente signé entre parties, n'a à ce jour, toujours pas été vendu par la société SOCIETE1.).

Eu égard aux développements qui précèdent, il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 16.000.- euros et au SOCIETE2.) la somme de 1.856.- euros, ce, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 8 février 2023, jusqu'à solde.

Conformément à la demande des parties demanderesses, il y a également lieu d'ordonner la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

3.4. Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les parties demanderesses demandent encore à ce que leur adversaire soit condamnée à leur payer le montant de 3.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence*. » Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais et honoraires d'avocat par elles exposés dans le cadre du présent litige, il appartient ainsi à la société SOCIETE1.) et au SOCIETE2.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE1.), d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Force est cependant de constater que les parties demanderesses ne fournissent aucune pièce relative aux frais et honoraires d'avocat qu'elles ont effectivement engagés, ni aucune preuve de paiement y afférente.

À défaut de toute pièce, il y a lieu de retenir qu'elles sont restées en défaut de prouver leur préjudice, de sorte que leur demande en répétition des frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée.

3.5. Quant aux demandes accessoires

3.5.1. Exécution provisoire

Les parties demanderesses concluent à l'exécution provisoire du présent jugement.

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution

provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

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

3.5.2. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant la société SOCIETE1.), le SOCIETE2.) que PERSONNE1.) sollicitent 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, PERSONNE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge des parties demanderesse l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles 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.

3.5.3. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale

et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où PERSONNE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge, avec distraction au profit de Maître David GROSS, avocat constitué, 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,

reçoit les demandes en la forme,

se déclare compétent *ratione valoris* pour toiser le litige en application de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare les demandes formulées par les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et SOCIETE2.) S.à r.l., fondées,

déclare la demande de PERSONNE1.) en réduction de la clause pénale, non fondée et l'en déboute,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer le montant de 16.000.- euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et la somme de 1.856.- euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 8 février 2023, jusqu'à solde.

ordonne la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard,

déclare la demande des sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et SOCIETE2.) S.à r.l. en remboursement des frais et honoraires d'avocat, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande des sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et SOCIETE2.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer aux sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. et SOCIETE2.) S.à r.l. une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros (2 x 1.000.- euros),

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

partant, en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David GROSS, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.