

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2023TALCH02/01301**

Audience publique du vendredi, vingt-sept octobre deux mille vingt-trois.

**Numéro TAL-2023-02781 du rôle**

Composition :

Anick WOLFF, 1<sup>ère</sup> vice-présidente ;  
Marlene MULLER, juge  
Ines BIWER, juge;  
Lynn BETTENDORFF, greffier assumé.

**E n t r e :**

1. **Monsieur PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **Monsieur PERSONNE2.)**, sans état connu, et son épouse
3. **Madame PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant ensemble à B-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse**, comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, susdit,

**e t :**

La société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Sandra MAROTEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**parties défenderesses**, comparant par Maître Emmanuel GLOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Sandra MAROTEL, avocat à la Cour, susdit,

### **F a i t s :**

Par exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg en date du 29 mars 2023, la partie demanderesse a fait donner assignation à la partie défenderesse à comparaître le vendredi 21 avril 2023 à 9h00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-02781 du rôle pour l'audience publique du 21 avril, devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et utilement retenue à l'audience publique du 28 septembre 2023 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Isabelle HOMO, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, donna lecture de l'assignation et exposa les moyens de sa partie.

Maître Emmanuel GLOCK répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **jugement qui suit :**

#### **Faits**

Suivant compromis de vente conclu le 4 mai 2022 (ci-après le « Compromis »), PERSONNE1.), PERSONNE4.), PERSONNE2.) et PERSONNE5.) ont cédé à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE3.) ») un immeuble sis à ADRESSE5.) (Belgique) pour un prix de 1.200.000,- EUR.

Le Compromis a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par SOCIETE3.) d'un prêt bancaire endéans un délai de 90 jours, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2022.

La date de la signature de l'acte notarié a été fixée au 15 septembre 2022.

Faute d'avoir obtenu un financement pour réaliser la transaction litigieuse, les parties ont, par avenant au Compromis signé le 22 septembre 2022, reporté la date de la passation de l'acte notarié au 30 novembre 2022.

Le 6 janvier 2023, le mandataire des parties demanderesse a mis en demeure SOCIETE3.) de payer à ses mandants un montant de 120.000,- EUR au titre de la clause pénale stipulée dans le Compromis.

Par courrier recommandé du 13 janvier 2023, le mandataire de SOCIETE3.) a informé le mandataire des parties demanderesse que sa mandante disposerait des fonds nécessaires pour l'acquisition de l'immeuble faisant l'objet du Compromis.

#### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

## **Prétentions et moyens des parties**

**PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)** demandent au tribunal à voir constater la résolution, sinon la résiliation du Compromis aux torts exclusifs de la partie défenderesse, sinon d'en voir prononcer la résolution, sinon la résiliation.

Ils demandent en tout état de cause à voir condamner SOCIETE3.) à leur payer le montant de 120.000,- EUR au titre de la clause pénale avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les parties demanderesses réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, elles font valoir que le refus bancaire prétendument émis par la banque SOCIETE4.) constituerait un faux et qu'en réalité, SOCIETE3.) n'aurait jamais entrepris les démarches nécessaires pour l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire. Les allégations adverses tendant à dire que SOCIETE3.) aurait la capacité de se procurer les fonds à l'aide d'une autre société du groupe ne seraient ni établies, ni corroborées par une quelconque pièce.

SOCIETE3.) aurait ainsi violé les stipulations du Compromis, de sorte que les parties demanderesses seraient fondées à réclamer le paiement du montant de 120.000,- EUR convenu au titre de la clause pénale.

Les parties demanderesses donnent encore à considérer que si, le cas échéant, l'avenant au Compromis a été signé par une partie non habilitée, la prolongation y convenue quant au délai de la passation de l'acte notarié serait tout simplement inexistante.

Elles sollicitent par ailleurs le rejet des pièces communiquées par SOCIETE3.) deux jours avant l'audience des plaidoiries.

Elles s'opposent en outre à ce que le tribunal sursoie à statuer sur base de l'article 3 du Code de procédure pénale, dans la mesure où la plainte pénale déposée par la partie défenderesse serait sans influence sur l'issue du présent litige et qu'il n'existerait dès lors aucun risque de contrariété de jugement.

**SOCIETE3.)** s'oppose aux demandes adverses.

Elle fait valoir qu'elle aurait disposé des fonds nécessaires pour acquérir l'immeuble sis à ADRESSE5.), de sorte qu'elle n'aurait pas eu besoin d'obtenir un prêt bancaire à ce titre.

Elle donne à considérer que son gérant technique aurait toutefois introduit une demande d'obtention de prêt auprès de la banque SOCIETE4.) sans en avertir au préalable son gérant administratif.

Le 14 septembre 2022 un document attestant du refus d'accorder le prêt aurait été émis par la banque. Il se serait cependant avéré que le document litigieux n'émane pas de la banque et constituerait un faux, de sorte qu'une plainte pénale aurait entretemps été déposée par SOCIETE3.).

La partie défenderesse sollicite partant à titre principal que le tribunal sursoie à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale.

Subsidiairement, SOCIETE3.) conteste la demande en paiement adverse qui ne serait pas fondée, dans la mesure où d'une part, elle aurait disposé des fonds pour acquérir l'immeuble et que, d'autre part, elle aurait introduit une demande d'obtention d'un prêt auprès de la banque SOCIETE4.) endéans les délais.

SOCIETE3.) soutient par ailleurs que les signatures prétendument apposées par les parties demanderesses sur l'avenant signé le 22 septembre 2022 diffèreraient de celles qui figurent sur le Compromis. Par conséquent, l'avenant n'aurait pas été valablement conclu. SOCIETE3.) fait valoir qu'il pourrait dès lors être reproché aux parties demanderesses qu'elles se seraient désormais désintéressées de la réalisation de la transaction en question.

## **Appréciation**

La demande introduite dans les forme et délai de la loi, non autrement contestée sous ces aspects, est à dire recevable en la pure forme.

### **I. Quant à la demande de surséance à statuer**

La règle « *le criminel tient le civil en l'état* » inscrite à l'article 3 du Code de procédure pénale est une exception dilatoire qui, si elle est donnée, suspend obligatoirement le cours de l'instance civile.

Elle s'applique lorsqu'une action publique, qui est de nature à influencer sur la décision civile, est en cours devant une juridiction luxembourgeoise (v. Cour d'appel 6 mai 2009, n° 25854 du rôle). Le sursis à statuer s'impose chaque fois que l'appréciation d'un acte servant de fondement à la demande civile dépend du résultat d'une poursuite pénale ou encore dès lors que la décision à intervenir sur l'action publique est susceptible d'influer sur celle de la juridiction civile. Comme le but de la règle est d'éviter des contradictions entre les solutions données au civil et au pénal, il faut que les points en discussion soient

indiscutablement connexes ou tirent leur origine du même fait (v. Cour d'appel 9 juin 2010, n° 33650 du rôle). Il faut dès lors qu'il existe entre les deux actions une question commune que la juridiction civile ne peut pas trancher sans constater en même temps l'infraction concernée par la plainte et partant sans risquer de se mettre en contradiction avec la juridiction pénale exclusivement compétente sur ce dernier point (v. Cour d'appel 27 novembre 2002, n° 26649 du rôle).

En l'occurrence, l'objet de la plainte pénale déposée par SOCIETE3.) est un document qui atteste le refus prétendument exprimé par la banque SOCIETE4.) quant à une demande d'obtention de prêt de la partie défenderesse pour l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE5.).

Il résulte des pièces versées dont notamment un courrier de la banque que celle-ci n'est pas l'auteur du document litigieux.

SOCIETE3.) reconnaît enfin elle-même que la banque SOCIETE4.) n'a jamais émis de certificat attestant d'un refus de prêt.

L'inexistence du refus étant établie, la plainte pénale est sans incidence sur l'issue du présent litige.

La demande de surséance à statuer est partant non fondée.

## **II. Quant au fond**

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

En l'espèce, les parties demanderesse réclament le paiement de la clause pénale stipulée dans le Compromis au motif que SOCIETE3.) n'aurait pas établi avoir entrepris les démarches nécessaires pour l'obtention d'un prêt, ni produit un refus bancaire. Elle ne prouverait pas non plus qu'elle dispose de fonds propres pour financer l'achat. Le Compromis serait ainsi résolu aux torts exclusifs de la partie défenderesse.

L'article 7 du Compromis intitulé « *clause suspensive* » stipule ce qui suit :

« *Le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment de réalisation des conditions cumulatives suivantes :*

**Obtention d'un prêt :** *Si l'achat de l'objet est financé par un crédit bancaire, la partie acquéreuse s'engage à faire sans retard les démarches nécessaires pour l'obtention dudit crédit. Un certificat d'un institut bancaire prouvant l'obtention de prêt par la partie acquéreuse est à transmettre à l'agence, au plus tard 90 jours après la signature de ce compromis. En cas de non-exécution, le présent compromis sera réputé nul et non avenu, automatiquement et sans mise en demeure préalable, sans préjudice d'éventuelles demandes en dommages et intérêts pour aucune des parties. [...] ».*

En application de l'article 6 du Compromis intitulé « clause pénale », « [d]ans le cas d'une résolution du présent contrat, la partie manquante sera tenue de payer une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie [...] dans un délai d'un mois à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée de la partie créancière ».

Le Compromis a donc été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire dans le chef de SOCIETE3.).

En vertu de l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement ne soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixé, la condition peut toujours être accomplie ; elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

En l'espèce, SOCIETE3.) s'était engagée à entreprendre les diligences nécessaires pour l'obtention d'un prêt sans délai et de présenter à l'agence immobilière le certificat y relatif dans un délai de 90 jours à partir de la signature du Compromis, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2022. Ce délai a été prolongé jusqu'au 30 novembre 2022 suivant avenant signé le 22 septembre 2022.

A cet égard, le tribunal donne à considérer que même à admettre que l'avenant avait été signé par des tiers au Compromis, force est de constater que les parties demandresses ne contestent pas la prolongation des délais tels que stipulés dans l'avenant. Les développements à ce titre de SOCIETE3.) sont dès lors sans pertinence.

Le tribunal constate qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que SOCIETE3.) se serait conformée à ses obligations découlant du Compromis jusqu'au 30 novembre 2022. Il n'est ainsi pas établi qu'elle aurait entrepris une quelconque démarche auprès d'un institut de crédit pour l'obtention d'un prêt afin de financer l'immeuble sis à ADRESSE5.).

La partie défenderesse continue de soutenir qu'elle disposerait des fonds nécessaires pour acquérir l'immeuble litigieux. Or, cette affirmation reste à l'état de pure allégation et n'est corroborée par aucune pièce objective du dossier.

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

Dans l'application de l'article 1178 du Code civil, la jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition 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.

Tel que relevé ci-avant, SOCIETE3.) reste en défaut de prouver qu'elle a fait les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt.

Compte tenu de ce qui précède et en conformité avec l'article 1178 du Code civil, il convient de retenir que la condition de l'obtention d'un prêt est réputée accomplie.

Les parties demanderesses demandent au tribunal de constater la résiliation, sinon de prononcer la résolution fautive du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE3.).

En vertu de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Comme SOCIETE3.) n'a pas fait les diligences pour que la condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire se réalise, elle a commis une inexécution fautive du Compromis, de sorte que la demande en résolution du Compromis est fondée.

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'occurrence, les parties ont convenu que la partie étant responsable de la résolution du Compromis doit payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente de l'immeuble.

Le prix de l'immeuble a été fixé au montant de 1.200.000,- EUR, de sorte que la demande en paiement du montant de 120.000,- EUR au titre de la clause pénale est à dire fondée avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2023, soit un mois après la mise en demeure du 6 janvier 2023, jusqu'à solde.

Les parties demandereses réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

N'ayant pas établi l'iniquité requise au vœu de cet article, la demande y relative est à dire non fondée.

SOCIETE3.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

#### **P a r c e s m o t i f s :**

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

**dit** la demande recevable,

**dit** qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer,

**dit** la demande fondée,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 120.000,- EUR avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2023, jusqu'à solde,

**dit** non fondée la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL aux frais et dépens de l'instance.