

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement commercial 2023TALCH06/01345**

Audience publique du jeudi, trente novembre deux mille vingt-trois.

### **Numéro de rôle TAL-2021-04630**

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;  
Muriel WANDERSCHIED, juge ;  
Paula GAUB, juge ;  
Claude FEIT, greffière.

**Entre :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, signifié en date du 30 avril 2021,

**partie défenderesse sur reconvention**, comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

**et :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse**, aux fins du prédit exploit NILLES du 30 avril 2021,

**partie demanderesse par reconvention**, comparant par Maître Jean-François STEICHEN, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal :

### Faits

Par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** »), deux compromis de vente (ci-après, les « **Compromis** ») ont été signés le 12 novembre 2019 entre les consorts PERSONNE1.) (ci-après, « **Vendeurs** ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après, « **SOCIETE2.)** » ou « **Acquéreur** »).

Le premier compromis de vente portait sur l'acquisition d'une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE3.), pour un prix de 650.000.- EUR. Le deuxième portait sur l'acquisition d'un terrain comportant un immeuble et garages sis à L-ADRESSE4.) pour un prix de 1.000.000.- EUR.

Un premier rendez-vous pour passer l'acte authentique a été fixé auprès du notaire Jean-Joseph WAGNER en date du 14 janvier 2020 à 16h00, rendez-vous qui a été annulé par SOCIETE2.) en raison du fait qu'elle n'avait pas encore obtenu le financement nécessaire.

En date du 21 avril 2020, les Vendeurs ont donné sommation à SOCIETE2.) par voie d'huissier de justice de se présenter à l'étude du notaire pour le 11 mai 2020 aux fins de passer l'acte, rendez-vous auquel SOCIETE2.) ne s'est pas présentée.

Par acte d'huissier du 2 juin 2020, les Vendeurs ont adressé une nouvelle sommation de passer acte en l'étude du notaire à SOCIETE2.) pour le 19 juin 2020. Cette dernière ne s'est pas présentée et le notaire instrumentant a dressé un protocole de non-comparution le même jour.

Suite à ce protocole, les immeubles faisant l'objet des compromis de vente ont été remis sur le marché et ont finalement été vendus à des tiers.

En date du 14 juillet 2020, SOCIETE1.) a adressé deux factures à SOCIETE2.), d'un montant de 22.815.- EUR et de 35.100.- EUR respectivement, par référence à l'article 6 des Compromis.

En date des 5 et 25 août 2020, deux courriers de rappel des factures susmentionnées ont été adressés à SOCIETE2.).

Par courrier du 30 septembre 2020, SOCIETE2.) a contesté, par l'intermédiaire de son mandataire, les factures envoyées par SOCIETE1.).

En date du 9 octobre 2020, SOCIETE1.) a envoyé une mise en demeure à SOCIETE2.) de s'acquitter de la somme de 57.915.- EUR.

Cette mise en demeure est restée sans réponse.

### Procédure

Par acte d'huissier de justice du 30 avril 2021, SOCIETE1.) a donné assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée en date 18 janvier 2023 et l'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 18 octobre 2023, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport.

Les mandataires des parties n'ont pas demandé à plaider l'affaire, de sorte qu'ils étaient réputés avoir répété leurs moyens et étaient dispensés de se présenter à l'audience de plaidoiries, conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, dans sa version applicable au jour des plaidoiries.

### **Prétentions et moyens**

**SOCIETE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire sans caution, à voir confirmer la résolution des Compromis aux torts exclusifs de la partie assignée et de voir condamner celle-ci à lui payer les montants de 22.815.- EUR et 35.100.- EUR, à majorer des intérêts légaux applicables entre commerçants, tel que cela résulte de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, à partir de la date d'émission des factures, sinon à partir du premier rappel du 5 août 2020, sinon à partir du second rappel du 25 août 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020, sinon à partir du prononcé du présent jugement, jusqu'à solde, au titre des clauses pénales stipulées aux crédits Compromis.

Elle sollicite également l'allocation de la somme forfaitaire de 40.- EUR et de la somme de 3.500.- EUR pour frais de recouvrement sur base de l'article 5(1) et (3) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conclut enfin à la condamnation d'**SOCIETE2.)** aux frais et dépens de l'instance.

**SOCIETE1.)** base sa demande principalement sur le principe de la facture acceptée prévu à l'article 109 du Code de commerce, sinon sur les clauses pénales prévues aux Compromis.

Elle explique avoir adressé deux factures à la partie défenderesse, à savoir une facture n°100471 d'un montant de 22.815.- EUR et une facture n°100472 d'un montant de 35.100.- EUR, en date du 14 juillet 2020.

La partie demanderesse invoque l'article 5 des Compromis pour dire que la vente était devenue parfaite. Les Compromis auraient été signés sous la condition suspensive de l'obtention par l'Acquéreur d'un prêt du montant global nécessaire au financement de l'immeuble y visé, l'article 5 prévoyant que si aucun refus bancaire n'était présenté aux Vendeurs jusqu'au 22 décembre 2019, alors l'obtention du prêt serait présumée et la vente deviendrait parfaite. Il aurait également été convenu que l'acte de vente serait signé auprès du notaire Jean-Joseph WAGNER le 17 janvier 2020 au plus tard.

L'Acquéreur n'ayant transmis aucun refus endéans le délai prévu, la condition suspensive aurait été accomplie et la vente serait devenue parfaite. Cependant, le fait pour la partie défenderesse de ne pas passer acte de vente auprès du notaire, malgré deux sommations, aurait conduit à la résiliation sinon la résolution des Compromis et l'Acquéreur serait de ce fait redevables de l'indemnité conventionnelle de 3% du prix de vente prévu à l'article 6 des Compromis.

SOCIETE1.) précise que la partie défenderesse a mis à néant la « vente parfaite » en manquant à deux obligations lui incombant, à savoir la passation de l'acte de vente et le paiement du prix.

SOCIETE1.) prétend que les factures litigieuses n'auraient jamais été contestées par SOCIETE2.) et qu'elles ont uniquement fait l'objet d'une contestation en date du 30 septembre 2020 par courrier de son mandataire. Elle considère que cette contestation est cependant intervenue de manière tardive.

Elle conteste la cause exonératoire de responsabilité pour force majeure avancée par la partie défenderesse, en arguant que l'article 3 des Compromis prévoyait de passer acte authentique de vente devant le notaire Jean-Joseph WAGNER pour le 17 janvier 2020 au plus tard.

Elle explique qu'une première date a été fixée au 14 janvier 2020, rendez-vous qui aurait été repoussé en raison de l'impossibilité pour SOCIETE2.) de payer le prix de vente à ce moment.

Elle conteste l'argument de la pandémie de la COVID-19 en expliquant que l'accomplissement des formalités bancaires était prévu pour le 22 décembre 2019 et la passation de l'acte authentique pour le 17 janvier 2020 au plus tard, c'est-à-dire bien avant la pandémie qui a débuté en mars 2020.

De plus, elle explique que la longue durée de traitement de la demande de crédit d'SOCIETE2.) n'est pas due à la pandémie de la COVID-19 mais plutôt au fait qu'SOCIETE2.) n'avait pas un profil favorable pour sa demande en obtention d'un crédit. Cela serait confirmé par le fait qu'SOCIETE2.) aurait initialement sollicité un prêt de 1.480.000.- EUR pour l'ensemble des immeubles mais qu'elle ne se serait finalement vue accorder qu'un financement de 479.103.- EUR et ce uniquement pour un des biens immobiliers.

Elle ajoute qu'SOCIETE2.) n'a pas entrepris toutes les diligences aux fins d'obtention d'un financement bancaire, étant donné qu'elle a uniquement pris contact avec une seule banque, à savoir la BANQUE1.).

Ensuite, SOCIETE1.) conteste la demande reconventionnelle en dommages et intérêts formulée par SOCIETE2.).

Elle conteste tout d'abord une quelconque faute dans son chef. Elle invoque son rôle d'intermédiaire et explique que ce sont les Vendeurs qui ont décidé de la remise des biens sur le marché et non elle. De plus, SOCIETE1.) rappelle que la résolution des Compromis a été constatée en date du 19 juin 2020 aux torts exclusifs de la partie défenderesse, en raison du non-respect des obligations contractuelles de cette dernière, à savoir la non-passation de l'acte authentique et le non-paiement du prix, par procès-verbal de non-comparution.

SOCIETE1.) conteste le dommage invoqué par la partie défenderesse en stipulant que tout au plus, SOCIETE2.) pourrait faire état d'une simple chance de revendre le bien et que de toute façon cette vente n'aurait pas abouti, en raison de sa carence à payer le prix et passer l'acte authentique de vente. Elle ajoute que même à supposer que la partie adverse aurait pu générer une plus-value de 300.000.- EUR, encore faudrait-il déduire l'imposition due sur cette plus-value.

Finalement, SOCIETE1.) expose qu'SOCIETE2.) reste également en défaut de démontrer un quelconque lien de causalité.

Elle conclut partant à ce que la demande reconventionnelle d'SOCIETE2.) soit déclarée non-fondée.

Quant à l'argument avancé par SOCIETE2.) selon lequel la partie demanderesse voudrait tirer d'une clause plus de profits que la partie au profit de laquelle la clause a été stipulée, SOCIETE1.) explique que la clause des Compromis prévoyant le versement d'une pénalité en faveur de la concluante en cas de nullité ou de résiliation de la vente par la faute d'une partie s'analyserait en une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil, faisant ainsi naître un droit direct dans son chef.

Finalement, SOCIETE1.) conteste la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par SOCIETE2.).

**SOCIETE2.)** conteste intégralement les demandes formulées par SOCIETE1.).

A titre reconventionnel, elle demande la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement de la somme de 300.000.- EUR à titre de dommages et intérêts à raison de la revente à un tiers du terrain avec garages.

Elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée par SOCIETE1.) et demande à son tour une indemnité de procédure à hauteur de 3.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la partie demanderesse au principal aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE2.) explique qu'au vu de la situation de la pandémie de la COVID-19, les démarches auprès de la BANQUE1.) pour l'obtention d'un prêt se seraient ralenties et qu'elle aurait éprouvé des difficultés à trouver un financement bancaire endéans les délais prévus aux Compromis.

SOCIETE2.) invoque de ce fait la force majeure en ce qui concernerait la non-exécution de ses obligations contractuelles.

SOCIETE2.) invoque l'exception de force majeure pour justifier le retardement du financement et ainsi le retardement de la passation d'acte de vente auprès du notaire.

Pour cela, elle explique que la pandémie a eu pour conséquence de retarder l'octroi du prêt à son égard et qu'il était impossible d'avancer plus rapidement mais qu'elle était cependant en constante communication avec la banque.

Elle explique également que les frontières entre l'Allemagne et le Luxembourg étaient fermées à l'époque et que cela rendait impossible une présentation auprès du notaire pour les rendez-vous du 11 mai 2020 et 19 juin 2020.

SOCIETE2.) invoque également le caractère indu des factures. Elle argue que l'article 5.1 des Compromis prévoyait que : « *Passé ce délai, le financement est réputé obtenu et la condition suspensive est réputée remplie* » et que, par conséquent, la vente entre l'Acquéreur et les Vendeurs est devenue ferme après cette date. Elle rajoute que ladite vente n'a pas été dénoncée ni par les vendeurs, ni par SOCIETE1.), ni par le notaire, de sorte que la vente ne serait pas résolue et la clause pénale ne saurait par conséquent pas s'appliquer.

En outre, SOCIETE2.) allègue que les Vendeurs n'ont jamais introduit d'action en justice en vue de l'exécution des Compromis ou en vue de leur résiliation et qu'ils n'auraient pas non plus actionné la clause pénale, de sorte qu'SOCIETE1.) tirerait d'une clause plus de droits que la partie au profit de laquelle la clause aurait été stipulée à titre principal.

Subsidiairement, SOCIETE2.) conteste le fait qu'il y aurait eu acceptation des factures. Elle argue avoir réceptionné le courrier d'SOCIETE1.) le 21 septembre 2020 et que la contestation aurait été émise le 30 septembre 2020, donc à brève échéance.

A l'appui de sa demande reconventionnelle, la partie défenderesse explique que les Compromis ont été conclus sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt par un établissement bancaire agréé au Luxembourg, prêt qu'elle a obtenu en date du 23 juillet 2020.

SOCIETE2.) explique avoir eu l'intention de revendre l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) à ADRESSE6.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après, « **SOCIETE3.)** ») et avoir conclu en ce sens un compromis de vente pour le montant de 1.300.000.- EUR avec cette dernière en date du 25 juin 2020.

SOCIETE2.) reproche à SOCIETE1.) d'avoir revendu l'immeuble en question directement à SOCIETE3.) en connaissance de cause, sachant que PERSONNE2.) d'SOCIETE1.) était une connaissance personnelle de PERSONNE3.) d'SOCIETE3.). SOCIETE2.) aurait ainsi subi une perte de gain d'un montant de 300.000.- EUR.

### **Motifs de la décision**

#### *1. Quant à l'application du principe de la facture acceptée*

L'article 109 du Code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente. Pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (voir Cour de Cassation, 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

La facture est le document unilatéral rédigé par un commerçant qui acquiert son rôle probatoire spécifique si elle est acceptée par le client. L'acceptation d'une facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un marché. Le commerçant qui ne proteste pas contre la facture après l'avoir reçue est censé l'avoir acceptée. Pour enlever à son silence toute signification d'adhésion, le commerçant qui n'est pas d'accord au sujet de la facture doit prendre l'initiative de la protester, le délai normal pour ce faire étant essentiellement bref. Il y a lieu d'ajouter que les contestations doivent être précises et circonstanciées pour pouvoir valablement être retenues.

La facture est l'affirmation écrite de sa créance que le commerçant adresse à son client qui lui doit une somme d'argent comme prix de fournitures ou de prestations. La facture fait donc état d'une créance qui se rapporte à l'exécution d'un contrat. Les dommages et intérêts se rapportent, au contraire, à l'inexécution du contrat. La créance de dommages-intérêts ne suppose en tant que telle aucune prestation de la part du créancier. La facture est destinée à prouver l'existence d'un engagement et non pas son inexécution. Les dommages et intérêts même conventionnellement fixés échappent au domaine de la facture (v. A. Cloquet, La facture, n° 40, p.48).

Pour ce qui est des documents intitulés « factures », n°100471 et n°100472, du 13 juillet 2020, émises par SOCIETE1.), il y a lieu de constater qu'elles se rapportent à des indemnités qui seraient dues au titre de la clause 6 des Compromis.

L'article 6 des Compromis prévoit ce qui suit :

*« Wenn eine Partei die ihr aufgrund dieses Kaufvertrages obliegenden Verpflichtungen verletzt und sich daraus die Hinfälligkeit oder Kündigung dieses Kaufvertrages ergibt, so hat sie an die andere Partei eine Vertragsstrafe, ansonsten eine Entschädigung in Höhe von 10% (zehn Prozent) des Kaufpreises zu zahlen, sowie eine Entschädigung in Höhe von 3% (drei Prozent) des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer an den Makler SOCIETE1.) SARL. ».*

Il y a lieu de qualifier la partie litigieuse de cette disposition contractuelle, le juge étant tenu de donner leur qualification exacte aux faits et actes litigieux, conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile.

A cet égard, il faut distinguer entre une demande en paiement d'une indemnité pour non-exécution d'une obligation contractuelle et une demande en paiement d'une commission pour exécution d'un mandat, qui sont foncièrement différentes, même si elles sont intentées par une seule et même partie et si le montant réclamé dans les deux cas est le même. Tandis que la clause pénale consiste en une indemnité forfaitaire fixée d'avance par les parties à un contrat pour sanctionner l'inexécution fautive par une partie d'une ou de plusieurs obligations contractuelles, la commission représente la rémunération due à une partie qui a rempli une mission déterminée, en l'occurrence trouver un acheteur pour l'immeuble sis à (...) pour le prix souhaité par les vendeurs (v. notamment Cour d'appel, 7<sup>ème</sup> chambre, 30 janvier 2008, n° 31883 du rôle).

Comme souligné par la partie demanderesse, sa demande tend au paiement d'une indemnité stipulée en sa faveur pour une prétendue inexécution d'une obligation contractuelle découlant des Compromis par une des parties, à savoir en l'espèce par l'Acquéreur.

Il s'agit partant d'une clause pénale prévoyant des dommages-intérêts conventionnels.

Le principe de la facture acceptée ne saurait dès lors trouver application en l'espèce.

## *2. Quant à l'application de l'article 6 des Compromis*

SOCIETE1.) demande à voir confirmer la résolution des Compromis aux torts exclusifs d'SOCIETE2.) qui serait intervenue à la suite du procès-verbal de non-comparution du 19 juin 2020 et à voir partant condamner la partie défenderesse à lui payer le montant prévu par la clause 6 des Compromis.

SOCIETE2.) considère de son côté que la vente était devenue ferme et que cette dernière n'a jamais été dénoncée ou résiliée par les Vendeurs, la partie demanderesse ou encore le notaire. La clause 6 ne serait dès lors pas applicable.

Aux termes des Compromis, imprimés sur papier à entête de la société « SOCIETE1.) », les Vendeurs ont vendu à SOCIETE2.) les immeubles y décrits pour un prix déterminé, payable le jour la passation de l'acte notarié de vente.

Afin de déterminer la portée de la clause 6 et son application, il convient de distinguer entre les tiers et les parties, pour lesquelles différentes définitions ont été proposées par la doctrine française.

Pour les parties, il peut être distingué entre les parties au contrat dès sa formation et celles qui n'ont cette qualité qu'au moment de son exécution (J. Ghestin, *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, éd. LGDJ, 3ème éd., 2001, n° 700 et ss.).

*« Sont parties toutes les personnes liées, avec leur consentement effectif, quels qu'en soient la forme ou le moment, par les effets obligatoires du contrat. Sont tiers toutes les autres personnes, y compris celles qui sont liées par les effets obligatoires du contrat, dès l'instant qu'elles n'ont pas consenti à cet effet obligatoire »* (J. Ghestin, *La distinction entre les parties et les tiers au contrat*, JCP 1992, I, 3628, p. 522).

*« La stipulation pour autrui est expressément autorisée par l'article 1121 du Code civil par exception au principe de l'effet relatif du contrat. Le tiers bénéficiaire deviendra, par son acceptation de la stipulation faite à son profit par le stipulant, le créancier de la dette assumée par le promettant. [...] La question de savoir si le tiers bénéficiaire acquiert la qualité de partie contractante est controversée. »* D'après cet auteur, il est rationnel de refuser au tiers bénéficiaire la qualité de partie, car il n'a pas le pouvoir de modifier le contrat conclu entre le stipulant et le promettant, ni celui d'y mettre fin. Le tiers bénéficiaire peut seulement accepter la stipulation faite à son profit ou refuser d'en bénéficier (J. Ghestin, *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, éd. LGDJ, 3ème éd., 2001, n° 719).

Il y a stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil lorsque, dans un contrat, une des parties, appelée stipulant, obtient de l'autre, appelée promettant, l'engagement qu'elle donnera ou fera quelque chose au profit d'un tiers étranger, le bénéficiaire, qui devient ainsi créancier sans avoir été partie au contrat. Ce droit direct de créance contre le promettant naît par le seul effet de l'accord des volontés du stipulant et du promettant. L'acceptation du tiers bénéficiaire n'est pas une condition de l'acquisition de son droit à l'encontre du promettant. La reconnaissance de ce droit direct conduit à conférer au tiers une action pour exiger l'accomplissement de la prestation stipulée à son profit. En revanche, le tiers bénéficiaire, n'ayant pas été partie au contrat principal conclu entre le stipulant et le promettant, ne peut agir en résolution de ce contrat pour inexécution de la stipulation faite à son profit (F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, *Droit civil, Les Obligations*, 6e éd., 1996, *Précis Dalloz*, nos 486 et 501 ; v. aussi Trib. arr. Lux., 30 avril 2008, n° 111600 du rôle).

En stipulant qu'en cas de caducité ou de résiliation des ventes en raison de l'inexécution contractuelle des Compromis par les Vendeurs ou l'Acquéreur, la partie à l'origine de l'inexécution doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 3% du prix de vente, majoré de la TVA, à l'agence intermédiaire, les Vendeurs et l'Acquéreur ont réciproquement fait promettre l'une à l'autre le paiement de dommages et intérêts en faveur de SOCIETE1.) en cas de caducité ou de résiliation de la vente. Par conséquent, il y a stipulation pour autrui au profit de SOCIETE1.) au sens de l'article 1121 du Code civil.

Si les Compromis ne sont pas signés par SOCIETE1.), en assignant en justice SOCIETE2.) en exécution de clause 6 des Compromis, SOCIETE1.) a accepté la stipulation pour autrui.

Cette stipulation pour autrui faisant naître un droit direct dans son chef, la partie demanderesse peut se prévaloir de la clause pénale en sa faveur prévue à l'article 6 des Compromis pour réclamer une indemnité.

Toutefois, comme elle reste étrangère aux Compromis, elle ne peut demander la résolution ou la résiliation de ceux-ci.

Le paiement de l'indemnité n'est pas pour autant soumis à la résiliation ou la résolution des Compromis par le vendeur. SOCIETE1.) réclamant l'application de la clause pénale, il lui appartient uniquement d'établir que toutes les conditions nécessaires en vue de son application sont remplies.

Il est constant en cause que les ventes ne sont pas caduques, puisque à défaut pour l'Acquéreur d'avoir donné un refus bancaire dans le délai prévu à la clause 5, I. aux Vendeurs, les ventes étaient parfaites.

Les Compromis prévoyaient une date limite de signature des actes de vente auprès du notaire Jean-Joseph WAGNER, pour le 17 janvier 2020 au plus tard.

Pour cela, un premier rendez-vous a été fixé auprès de ce dernier pour le 14 janvier 2020.

Il ressort d'un courriel du 13 janvier 2020 d'SOCIETE2.) que cette dernière a cependant annulé le rendez-vous prévu, en raison du fait qu'elle ne disposait pas encore des fonds nécessaires et cela, alors que le délai prévu à la clause 5, I. était écoulé.

Par courriel du 27 février 2020, SOCIETE2.) s'était engagée à payer une partie du prix de vente, à savoir la somme de 250.000.- EUR sur le compte du notaire pour le 31 mars 2020 au plus tard, chose qu'elle n'a pas faite.

En date du 21 avril 2020, SOCIETE1.) a donné sommation à SOCIETE2.) de se présenter à l'étude du notaire Jean-Joseph WAGNER le 11 mai 2020 pour passer acte, en précisant ce qui suit : *« si les acquéreurs ne se présentent pas, le vendeur sera délié de tout engagement vis-à-vis de l'acquéreur et pourra librement revendre le bien à une autre personne »*. SOCIETE2.) ne s'est cependant pas présentée audit rendez-vous.

En date du 2 juin 2020, SOCIETE1.) a encore une fois donné sommation à SOCIETE2.) de se présenter à l'étude du notaire le 19 juin 2020 avec la même mention. SOCIETE2.) ne s'est pas non plus présenté à ce rendez-vous.

En date du 19 juin 2020, un procès-verbal n°51763 a été dressé par le notaire en indiquant qu'SOCIETE2.) ne s'est pas présentée audit rendez-vous alors qu'SOCIETE1.) ainsi que les Vendeurs s'y sont présentés.

En ne se présentant pas devant le notaire pour signer les actes de vente notariés dans le délai prévu conventionnellement, l'Acquéreur ne pouvant prolonger unilatéralement ce délai, les Compromis ont été résiliés unilatéralement par les Vendeurs aux torts de l'Acquéreur. L'intention des Vendeurs de résilier les Compromis résulte clairement de la prédite mention figurant dans les sommations de passer acte.

Il s'ensuit que l'article 6 trouve application.

SOCIETE2.) se prévaut de la force majeure pour justifier son inexécution et se délier de toute obligation d'indemnisation.

Si certains critères sont remplis, la force majeure peut avoir comme conséquence d'exonérer une personne de la responsabilité qui normalement pèserait sur elle. Pour valoir

exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

L'extériorité signifie que le défendeur ne peut invoquer, pour échapper à sa responsabilité, son propre fait (cf TAL, 5 novembre 2010, n°196/10).

L'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution en matière contractuelle. Celle-ci doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne constituant pas un cas de force majeure (cf. op. cit).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent à ne pas avoir pu prévoir un événement irrésistible (cf. TAL, 22 avril 2015, n°82/15).

Les mesures prises par le gouvernement luxembourgeois afin d'endiguer la propagation de la COVID-19 sont évidemment extérieures aux parties au Compromis, de sorte que le caractère d'extériorité est donné en l'espèce à leur égard.

Les Compromis ayant été conclus antérieurement à la pandémie de la COVID-19, il y a également lieu de constater et de retenir que le caractère d'imprévisibilité est donné en l'espèce.

Quant au critère de l'irrésistibilité, il convient de rappeler que le critère de l'irrésistibilité fait l'objet d'une appréciation *in abstracto*, par rapport à l'inexécution d'un débiteur normalement raisonnable et diligent placé dans les mêmes circonstances (voir en ce sens, Jurisclasseur Civil Code, art. 1146 à 1155, fasc. 11-30 : DROIT A REPARATION, Exonération de la responsabilité contractuelle, Inexécution imputable à une cause étrangère, éd. Septembre 2004, n°10) et qu'il est admis que le caractère irrésistible est devenu un élément de la force majeure (voir en ce sens, A. BENABENT, Droit civil : les obligations, Montchrestien, 7<sup>e</sup> éd., n°333).

L'impossibilité d'exécution s'entend cependant d'une véritable impossibilité, c'est-à-dire d'un obstacle insurmontable et non de simples difficultés, fussent-elles très grandes. Dès lors que le débiteur peut exécuter le contrat, le débiteur y est tenu, même si cette exécution doit être pour lui très onéreuse : on dit qu'il n'existe pas de force majeure financière, de sorte que les difficultés financières ne peuvent jamais constituer une force majeure (cf. op. cit., n°334).

Tout événement inévitable ne devient force majeure qu'à la condition d'être insurmontable pour le débiteur raisonnable. C'est alors l'impossibilité d'exécution qui devient naturellement le critère de qualification essentiel de la force majeure en matière contractuelle, ce que traduit la règle élémentaire : « *à l'impossible nul n'est tenu* ». Toutefois, l'insurmontabilité de l'événement qui contraint le débiteur à une impossibilité d'exécution doit être et définitive et totale ou absolue. En premier lieu, l'impossibilité doit être définitive. Si l'empêchement est momentané, le débiteur n'est pas libéré et l'exécution de l'obligation est seulement suspendue jusqu'au moment où la force majeure vient à cesser (JurisClasseur Civil Code, art. 1146 à 1155, fasc. 11-30 : DROIT À RÉPARATION, Exonération de la responsabilité contractuelle, Inexécution imputable à une cause étrangère, éd. Septembre 2004, nos 12, 13 et 14).

En matière contractuelle, « *l'irrésistibilité prend généralement la forme de l'impossibilité d'exécution. Celle-ci doit être totale et définitive, l'impossibilité temporaire ou partielle ne*

*constituant pas un cas de force majeure » (Georges RAVARANI, La responsabilité civile, n° 1075, p. 1055).*

En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de noter que le premier rendez-vous auprès du notaire a été prévu pour la date du 14 janvier 2020, soit bien avant le début de la pandémie de mars 2020.

En ce qui concerne les deux autres rendez-vous, il y a lieu de constater et relever que les mesures administratives prévoyant la fermeture des frontières étaient temporaires et non définitives. La partie défenderesse dit elle-même qu'il était possible de se rendre au Luxembourg, mais qu'il fallait simplement respecter par la suite un délai de quarantaine. Il ne ressort pas des éléments versés en cause qu'il y ait eu un quelconque ralentissement de la part de la banque dû à la pandémie de la COVID-19, tout au contraire, la banque s'est montrée assez réactive et a sollicité, à plusieurs reprises, des documents de la part d'SOCIETE2.) pour compléter son dossier.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'SOCIETE2.) ne saurait se prévaloir de la force majeure pour se délier de ses obligations. Le moyen est donc à rejeter.

SOCIETE1.) est donc en droit de réclamer une indemnité au titre de la clause pénale prévue à l'article 6 des Compromis.

Dans les Compromis, les prix de vente étaient fixés à 650.000.- EUR et à 1.000.000.- EUR respectivement, de sorte que l'allocation des sommes de 22.815.- EUR TTC et 35.100.- EUR TTC, à titre de clause pénale est à déclarer fondée, soit un montant total de 57.915.- EUR.

Les intérêts légaux entre commerçants prévus au chapitre I de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ne trouvent pas application en l'espèce au vu de la qualification de la clause 6 des Compromis développée ci-dessus qui n'entre pas dans la définition de transaction commerciale au sens de l'article 1<sup>er</sup> de ladite loi. Par conséquent, la prédite somme est à augmenter des intérêts légaux, tels qu'ils résultent du chapitre III de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020, jusqu'à solde.

### *3. Quant à la demande reconventionnelle*

La partie demanderesse n'étant pas partie aux Compromis, la demande d'SOCIETE2.) est à analyser sur base de la responsabilité délictuelle.

Aux termes des articles 1382 et 1383 du Code civil, qui instaurent une responsabilité pour faute, toute faute ou négligence, même légère, voire tout fait quelconque, engage la responsabilité de son auteur.

Pour prospérer dans sa demande, SOCIETE2.) doit dès lors rapporter la preuve de l'existence d'une faute ou négligence dans le chef d'SOCIETE1.), d'un préjudice et d'un lien de causalité entre le dommage et la faute ou l'imprudence allégués.

En l'occurrence, SOCIETE2.) ne prouve aucune faute dans le chef d'SOCIETE1.) qui était le mandataire des Vendeurs et a donc procédé à la revente des immeubles litigieux au nom et pour le compte des Vendeurs.

De surcroît, il découle des développements qui précèdent que les Compromis ont été résiliés par les Vendeurs aux torts d'SOCIETE2.) en raison de sa non-présentation dans le délai conventionnel devant le notaire.

La demande reconventionnelle n'est donc pas fondée.

#### 4. *Quant aux demandes accessoires*

Les articles 5 (1) et 5 (3) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard concernant les transactions commerciales du chapitre I de ladite loi, les demandes basées sur ces articles ne sont pas fondées.

La demande d'SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 1.000.- EUR alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Au vu de l'issu du litige, la demande d'SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est non-fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

#### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

**reçoit** les demandes principales et reconventionnelles en la forme ;

**dit** la demande principale fondée ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 57.915.- EUR, avec les intérêts légaux tels qu'ils résultent du chapitre III de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 9 octobre 2020, jusqu'à solde ;

**dit** les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basées sur l'article 5 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard recevables mais non fondées et en déboute ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 1.000.- EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**dit** la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL non-fondée et en déboute ;

**dit** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure non-fondée et en déboute ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.