

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2024TALCH15/00017**

Audience publique du mercredi, dix janvier deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2023-01070 du rôle**

Composition :

Brice HELLINCKX, 1<sup>er</sup> juge président ;  
Laurence MODERT, juge ;  
Fernand PETTINGER, juge ;  
Ken BERENS, greffier.

**E n t r e :**

Monsieur **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, radiée, ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demandeur**, comparant par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour susdit,

**e t :**

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

**défenderesse**, comparant par Maître Marta DOBEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par acte de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg en date du 24 janvier 2023, le demandeur a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 10 février 2023 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1<sup>er</sup> étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-01070 du rôle pour l'audience publique du 10 février 2023 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 28 novembre 2023, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Olivier WIES, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Marta DOBEK, mandataire de la partie défenderesse, 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 et procédure**

La société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire (ci-après « SOCIETE1.) »), en tant que partie venderesse, et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) »), en tant que partie acquéreuse, ont signé un compromis de vente en date du 14 juillet 2017, portant sur un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), comme terre labourable, d'une contenance de 21 ares 60 centiares, pour un prix de 800.000.- EUR (ci-après le « Terrain »).

Le compromis stipule, par ajout manuscrit, une « *clause suspensive : ce compromis est seulement valable s'il y aura octroi d'un prêt par une banque de la place* ».

Il est également indiqué au compromis que « *ce compromis aura une validité de trois mois à partir de la date de sa signature.* »

*Passé ce délai de trois mois, sans que la signature de l'acte notarié ne soit intervenue, la partie acquéreuse devra payer à la partie venderesse une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente convenu ».*

Par courrier du 6 octobre 2017, la SOCIETE3.) a notifié à SOCIETE2.) son accord quant à l'octroi d'une ouverture de crédit de 600.000.- EUR aux fins de financement de l'acquisition du Terrain.

Le 6 février 2018, sur demande du notaire Jean Seckler, la ADRESSE5.) a notifié un certificat aux termes duquel elle déclare qu'elle exercera un droit de préemption sur le Terrain.

Par acte notarié du 28 janvier 2021, SOCIETE1.) a finalement vendu le Terrain à un tiers pour le prix de 1.000.000.- EUR.

Par acte d'huissier de justice du 24 janvier 2023, PERSONNE1.), en qualité de liquidateur d'SOCIETE1.), a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

### **Prétentions et moyens**

**SOCIETE1.)** demande la condamnation de SOCIETE2.) au paiement de la somme de 80.000.- EUR, avec les intérêts sur base de l'article 3 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon les intérêts légaux, à partir du courrier de mise en demeure du 3 mars 2020, sinon du courrier du 7 avril 2020, sinon de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demanderesse réclame encore l'indemnisation des honoraires d'avocat à hauteur de 3.000.- EUR sur base de la responsabilité civile.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution du jugement et la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de ses prétentions, la demanderesse expose avoir signé avec la partie défenderesse un compromis de vente en date du 14 juillet 2017, visant l'acquisition par SOCIETE2.) d'un terrain sis à ADRESSE3.) pour un prix de 800.000.- EUR.

Elle précise que le compromis prévoyait une date de validité de 3 mois à partir de sa signature et que la vente était conditionnée par l'obtention d'un prêt bancaire par SOCIETE2.), l'accord respectivement le refus de financement devant lui être notifié dans les trois mois de la signature du compromis.

SOCIETE1.) qualifie la condition précitée de clause suspensive et fait valoir que le défaut de communication de l'accord ou du refus bancaire constitue le débiteur en faute, entraînant l'exigibilité de la clause suspensive.

Elle reproche à SOCIETE2.) le défaut de communication de l'information précitée et fait état d'une clause pénale de 10% du prix de vente, soit 80.000.- EUR, inscrite au compromis.

Elle se prévaut ensuite d'une mise en demeure du 3 mars 2020 réclamant le paiement dudit montant et ajoute que la partie défenderesse a invoqué un droit de préemption de la ADRESSE5.) sur le terrain objet du compromis, lequel ne remet néanmoins pas en cause le compromis signé.

Face aux arguments de la défenderesse, SOCIETE1.) souligne encore ne jamais avoir reçu notification de l'accord bancaire dont se prévaut SOCIETE2.) et qu'il appartenait à cette dernière de l'en informer dûment, conformément au contrat.

**SOCIETE2.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation.

Quant au fond, elle conclut au rejet des demandes adverses.

Elle demande à titre reconventionnel l'indemnisation de ses frais d'avocat à hauteur de 3.000.- EUR ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle fait valoir avoir informé la partie venderesse d'un droit de préemption de la Commune de ADRESSE5.) par courrier du 14 mars 2020, lui signalant à la même occasion son souhait de toujours acquérir le terrain en cas de renonciation de la Commune.

Elle précise avoir eu l'accord bancaire dans le délai contractuel de 3 mois, à savoir le 6 octobre 2017.

La défenderesse estime que le compromis est devenu caduc du fait de l'existence du droit de préemption de la ADRESSE5.) et qu'elle a été mise dans l'impossibilité de s'exécuter.

Elle conteste dès lors l'application de la clause pénale et ajoute que la partie demanderesse est de mauvaise foi en venant réclamer plusieurs années plus tard le paiement de l'indemnité forfaitaire, alors qu'elle a entretemps vendu le terrain en question pour un prix de près de 1.000.000.- EUR.

### **Motifs de la décision**

La demande, non autrement contestée sous ce rapport, est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

#### 1. La demande principale

SOCIETE1.) demande la condamnation de SOCIETE2.) au paiement de la somme de 80.000.- EUR en se prévalant d'une indemnité forfaitaire inscrite au compromis.

Elle estime que le défaut de communication de l'accord ou du refus bancaire endéans les trois mois de la signature du compromis constitue la défenderesse en faute, entraînant l'« *exigibilité de la clause suspensive* » ainsi que la mise en œuvre de la clause pénale.

SOCIETE2.) soutient avoir obtenu l'accord bancaire endéans le délai contractuel, mais que le compromis est devenu caduc du fait de l'existence du droit de préemption de la ADRESSE5.), et qu'elle a été mise dans l'impossibilité de s'exécuter.

Concernant les conditions insérées au compromis, il y a lieu de distinguer la condition suspensive de la condition résolutoire.

La condition suspensive est celle dont dépend la création d'un rapport de droit. Tant que la condition n'est pas arrivée, l'obligation n'existe pas encore, le créancier a seulement l'espoir de voir naître le droit que lui confère le contrat. En cas de défaillance de la condition, le droit qui lui était subordonné ne prend pas naissance et le contrat est frappé de caducité.

La condition résolutoire par contre est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Quand une vente est conclue sous condition résolutoire, le principe est que le contrat est immédiatement et complètement formé dès sa conclusion. A la différence de la vente sous condition suspensive, elle produit donc dès sa conclusion les mêmes effets qu'une vente pure et simple. Mais la réalisation de l'événement incertain érigé en condition opère rétroactivement l'anéantissement des droits et obligations nés du contrat replaçant en principe les parties dans la situation antérieure à la conclusion.

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont donc 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 sont rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

En l'espèce, il est constant en cause que SOCIETE2.) a obtenu l'accord bancaire de financement le 6 octobre 2017, soit endéans le délai conventionnel de trois mois suivant la signature du compromis le 14 juillet 2017 (cf. pièce 3 de Maître Dobek).

La condition suspensive stipulée par ajout manuscrit au compromis a donc été réalisée, sans qu'il y ait lieu de s'attarder sur la question d'une notification de l'accord bancaire obtenu à la partie venderesse SOCIETE1.), une telle condition n'étant pas stipulée au contrat.

Outre la clause suspensive précitée, le compromis stipule encore qu'il « *aura une validité de trois mois à partir de la date de sa signature.*

*Passé ce délai de trois mois, sans que la signature de l'acte notarié ne soit intervenue, la partie acquéreuse devra payer à la partie venderesse une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente convenu ».*

Cette stipulation s'analyse en une clause résolutoire sous la condition de l'absence de passation de l'acte notarié de vente endéans le délai de trois mois de la signature du compromis.

Il est, en l'espèce, constant en cause que l'acte notarié de vente entre les parties n'a été passé ni dans le délai prévu au compromis, ni à une date ultérieure, de sorte que le contrat a été résolu.

Le compromis prévoit ensuite qu'en cas de résolution, SOCIETE2.) devra payer à SOCIETE1.) une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente convenu.

Cette stipulation constitue une clause pénale au sens de l'article 1152 du Code civil.

Or, quand bien même la clause pénale destinée à compenser les conséquences dommageables de la résolution d'un contrat survit à la résolution de ce contrat (cf. Cour, 26 janvier 2017, n° 42166 du rôle), toujours est-il que cette sanction contractuelle s'applique du fait du manquement d'une partie à ses obligations (cf. TAL, 3 avril 2019, TAL-2018-00380).

L'inexécution par le débiteur de ses obligations constitue ainsi la cause, sinon le fait générateur de la clause pénale.

Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation française, encore faut-il que cette inexécution soit établie (*cf.* Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 févr. 2014, n° 12-27.182 : JurisData n° 2014-002123 - JurisClasseur Responsabilité civile et Assurances - Encyclopédies - Fasc. 212 : RÉGIME DE LA RÉPARATION. – Modalités de la réparation. – Règles particulières à la responsabilité contractuelle. – Clause pénale – n°84).

L'application d'une clause pénale suppose par ailleurs, d'une part que l'obligation qu'elle sanctionne reste inexécutée, d'autre part l'accomplissement de la formalité de la mise en demeure (*op. cit.*, n°85).

En l'espèce, contrairement à l'appréciation d'SOCIETE1.), ce n'est pas l'éventuelle défaillance (*quod non*) de la condition suspensive de l'obtention ou de la notification d'un accord de financement bancaire qui rendrait exigible l'indemnité forfaitaire, mais l'absence de passation de l'acte notarié endéans le délai de trois mois de la signature du compromis.

Sous cet aspect, il n'y a pas lieu d'examiner autrement les développements de la demanderesse relatifs à une faute de SOCIETE2.) résultant du défaut de communication de l'accord bancaire.

SOCIETE1.) ne fait état d'aucun manquement contractuel de SOCIETE2.), sinon du constat que l'acte notarié de vente n'a pas été passé dans le délai de trois mois de la signature du compromis.

Elle ne fait pas non plus état d'une mise en demeure adressée à SOCIETE2.) pour la sommer de passer l'acte notarié. L'unique mise en demeure par SOCIETE1.) versée au dossier consiste en effet à réclamer à SOCIETE2.), en date du 3 mars 2020, le paiement de l'indemnité forfaitaire (*cf.* pièce 2 de Maître Wies).

Le tribunal relève encore que les causes de l'absence de passation de l'acte notarié endéans le délai prévu, si elles ne sont certes pas liées à une absence d'obtention d'un prêt bancaire par la partie acquéreuse, n'ont pas été clairement établies.

Ainsi, le tribunal est amené à retenir qu'SOCIETE1.) reste en défaut d'établir, outre une mise en demeure de passer l'acte notarié, un quelconque manquement imputable à SOCIETE2.) relativement à l'absence de passation de l'acte notarié dans le délai prévu.

Au demeurant, il résulte des éléments du dossier qu'en date du 6 février 2018, la ADRESSE5.) a, sur demande du notaire chargé de la vente, fait valoir l'exercice de son droit de préemption sur le Terrain (*cf.* pièce 2 de Maître Dobek).

Suite à la mise en demeure du 3 mars 2020 de s'acquitter du montant de la clause pénale, SOCIETE2.) a d'ailleurs réagi le 14 mars 2020, en faisant état de la volonté de la ADRESSE5.) de préempter le bien immobilier et en renouvelant son intérêt pour l'acquisition du Terrain au prix revu à la hausse de 1.000.000.- EUR (*cf.* pièce 3 de Maître Wies).

Si la volonté de la Commune d'exercer son droit de préemption sur le Terrain a été notifiée au notaire postérieurement à l'expiration du délai conventionnel de signature du compromis, il n'est pas à exclure que le notaire et les parties aient eu connaissance de l'existence de ce droit de préemption de la Commune endéans le délai, retardant ainsi toute passation éventuelle de l'acte notarié jusqu'à obtention de la réponse de cette dernière, sans qu'aucune des parties ne soit pour autant fautive.

En l'absence de mise en demeure et de démonstration d'un manquement imputable à SOCIETE2.) relativement à la passation de l'acte notarié endéans le délai conventionnel, il y partant lieu d'écarter l'application de la clause pénale.

La demande d'SOCIETE1.) est dès lors à rejeter.

#### 2. La demande d'SOCIETE1.) en indemnisation au titre des honoraires d'avocat

Eu égard au sort de la demande principale, la demande d'SOCIETE1.) en indemnisation des honoraires d'avocat à hauteur de 3.000.- EUR sur base de la responsabilité civile est à dire non fondée, aucune faute dans l'exercice de ses droits de défense n'étant imputable à SOCIETE2.).

#### 3. La demande de SOCIETE2.) en indemnisation des honoraires d'avocat

SOCIETE2.) demande également l'indemnisation de ses honoraires d'avocat à hauteur de la somme de 3.000.- EUR.

S'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, encore faut-il, afin de prospérer dans sa prétention tendant à voir condamner SOCIETE1.) au remboursement des frais d'avocats déboursés, que SOCIETE2.) rapporte la preuve d'une faute dans le chef de la demanderesse, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, à défaut de verser les pièces prouvant l'existence d'honoraires d'avocat acquittés en relation avec des services juridiques se rapportant au présent litige, la demande de SOCIETE2.) est à rejeter pour absence de preuve d'un préjudice.

#### 4. Les demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande d'SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

La demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est, quant à elle, à déclarer fondée en son principe, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.500.- EUR, montant au paiement duquel il y a lieu de condamner SOCIETE1.).

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.

Enfin, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'espèce SOCIETE1.), conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant par jugement contradictoire,

**reçoit** la demande,

**dit** la demande non fondée,

**rejette** la demande de PERSONNE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, en indemnisation des honoraires d'avocat,

**rejette** la demande de PERSONNE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, en allocation d'une indemnité de procédure,

**rejette** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en indemnisation des honoraires d'avocat,

**condamne** PERSONNE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement,

**condamne** PERSONNE1.), pris en sa qualité de liquidateur de la société anonyme SOCIETE1.) SA, en liquidation volontaire, aux frais et dépens de l'instance.