

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH15/00912

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

Numéro TAL-2022-09405 du rôle

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente ;
Fernand PETTINGER, juge ;
Änder PROST, juge-délégué ;
Emmanuelle BAUER, greffière.

E n t r e :

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

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée BOONE SARL, représentée aux fins de la présente par Maître Alexandre CAYPHAS, avocat à la Cour, tous les deux demeurant à Luxembourg,

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Daniel BOONE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alexandre CAYPHAS, 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, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse,

demanderesse sur reconvention, comparant par Maître Mylène PILLET-CARBIENER, avocat à la Cour, représentant la société à responsabilité limitée M&S LAW SARL, tous les deux demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 7 décembre 2022, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 23 décembre 2022 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1^{er} 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-2022-09405 du rôle pour l'audience publique du 23 décembre 2022 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue aux audiences des 6 mars, 13 mars et 8 mai 2024 lors desquelles les débats eurent lieu comme suit :

Maître Daniel BOONE, en remplacement de Maître Alexandre CAYPHAS, représentant la société à responsabilité limitée BOONE SARL, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Mylène PILLET-CARBIENER, représentant la société à responsabilité limitée M&S LAW SARL, 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

En date du 20 mai 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1. ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2. ») ont conclu un compromis de vente dénommé *Preliminary Land Sale Agreement* (ci-après le « Compromis ») portant sur la vente par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) d'un terrain situé à ADRESSE3.) sous la référence section B de ADRESSE3.), portant le numéro cadastral NUMERO3.), au lieu dit « ADRESSE3. » d'une contenance de 2,72 ares (ci-après le « Terrain ») au prix de 945.000.- EUR.

Le Compromis a été conclu avec la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation de construire purgée de tous recours endéans les 12 mois à compter de la signature du Compromis.

Une autorisation de construire a été émise le 9 août 2021 par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) dont une copie a été communiquée par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) au courant du mois d'octobre 2021.

Le 28 octobre 2021, le notaire choisi par les parties dans le Compromis, a accusé réception du Compromis, a informé SOCIETE1.) qu'il effectuera les recherches nécessaires à la confection de l'acte notarié de vente (ci-après l'« Acte notarié ») et a soumis à SOCIETE1.) un questionnaire afin de recueillir les informations utiles à la rédaction du projet d'acte. Un courrier identique a été adressé à SOCIETE2.).

Aux 30 novembre et 9 décembre 2021, SOCIETE2.) n'avait pas répondu aux demandes du notaire et SOCIETE1.) a sollicité la fixation d'une date pour la passation de l'Acte notarié.

Par courriel du 14 janvier 2022, SOCIETE1.) fut invitée à se présenter le 1^{er} février 2022 à 11h00 devant le notaire en vue de signer l'Acte notarié et à adresser au notaire les preuves de paiement des sommes demandées ainsi qu'une copie de la procuration requise.

Suivant courriel du même jour, le notaire a adressé au gérant unique de SOCIETE2.) une invitation à se présenter le 1^{er} février 2022 en son étude pour signer l'Acte notarié et lui a demandé de remettre l'ensemble des documents manquants avant le 31 janvier 2022.

Par courrier du 18 janvier 2022, SOCIETE1.) a confirmé à SOCIETE2.) sa volonté de signer l'Acte notarié endéans les deux semaines et l'a informée du rendez-vous prévu à cette fin avec le notaire le 1^{er} février 2022 à 11h00.

Le 1^{er} février 2022, SOCIETE2.) a refusé de signer l'Acte notarié.

Suivant courrier du 1^{er} avril 2022, le mandataire de SOCIETE1.) a informé SOCIETE2.) que SOCIETE1.) avait décidé de se retirer du Compromis conformément à l'article 7.1. a) et a mis en demeure SOCIETE2.) de payer le montant de 100.000.- EUR à titre de pénalité forfaitaire conformément à l'article 7.3. du Compromis.

Par acte d'huissier de justice du 7 décembre 2022, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions

Aux termes de l'assignation, **SOCIETE1.)** demande la condamnation de SOCIETE2.) au paiement du montant de 100.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} avril 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore 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 SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Lors des audiences de plaidoiries, SOCIETE1.) demande en outre d'acter la résolution du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE2.), sinon de prononcer la résolution judiciaire du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE2.).

SOCIETE2.) demande acte qu'elle se rapporte à la prudence du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation.

Acte lui en est donné.

Elle demande ensuite au tribunal de dire irrecevable la demande subsidiaire à voir prononcer la résolution du Compromis, formulée lors des audiences de plaidoiries par SOCIETE1.), pour constituer une demande nouvelle par son objet.

Elle demande encore le rejet des attestations testimoniales communiquées tardivement par SOCIETE1.) et émanant de personnes faisant partie du *groupe SOCIETE1.*)

Elle sollicite le rejet de la demande adverse qu'elle conteste tant dans son principe que dans son *quantum*.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) sollicite l'exonération du paiement de la clause pénale sinon la réduction du montant de la clause pénale.

A titre reconventionnel, SOCIETE2.) demande principalement au tribunal « *après avoir constaté que le compromis de vente du 20 mai 2021 est toujours en vigueur, respectivement que la prétendue « résiliation » unilatérale et contestée de la société SOCIETE1.), préqualifiée, du 1^{er} avril 2022 est sans effet* », de prononcer la résolution judiciaire du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE1.) et elle sollicite la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 1.395.000.- EUR (945.000.- EUR + 350.000.- EUR + 100.000.- EUR) à titre de dommages et intérêts en ajoutant « *ceci étant précisé que si à titre subsidiaire, et pour autant que de besoin, Votre tribunal devait estimer qu'en ce qui concerne la participation de [SOCIETE2.]) aux bénéfices, évaluée au montant de 350.000.- EUR, il n'était pas évident que l'un de ses éléments de calcul, et notamment le prix de vente de l'ensemble des biens composant le projet de construction de [SOCIETE1.]) soit fixé à un total de 2.390.000.- EUR quod non, [SOCIETE2.]) demande à Votre tribunal :*

- (i) *d'enjoindre [SOCIETE1.]) à remettre à [SOCIETE2.]) dans un délai de huit jours à partir de la décision à intervenir une copie du projet de construction qu'elle avait sur le [Terrain], sous peine d'une astreinte de 300.- EUR par jour de retard, et*
- (ii) *de nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit et motivé, de déterminer le prix de vente de l'ensemble des biens qui auraient composé le projet de construction de [SOCIETE1.]) sur le [Terrain], a fortiori évaluer les bénéfices à réaliser sur la vente de tous les futurs bâtiments et donc la participation de [SOCIETE2.]) aux bénéfices comme convenu à l'article 3 du compromis de vente signé le 20 mai 2021 (laquelle compose un des éléments du préjudice réellement subi),*

et pour ce faire, autoriser l'expert à s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles émanant même de tierces personnes »

et subsidiairement la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 100.000.- EUR au moins, sinon de tout autre montant même supérieur à juger par le tribunal *ex aequo et bono*, à titre de pénalité, chacun de ces montants avec les intérêts au taux légal applicable entre commerçants à compter du 20 mai 2021, sinon du 9 décembre 2021, sinon du 7 décembre 2022, sinon de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde.

SOCIETE2.) demande subsidiairement, « *quant à la résiliation unilatérale de [SOCIETE1.] au 1^{er} avril 2022* » de dire que le Terrain est resté et reste la propriété de SOCIETE2.) et elle demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 945.000.- EUR, « *à titre de paiement du prix de vente stricto sensu du terrain* » avec les intérêts au taux légal applicable entre commerçants à compter du 9 février 2022, sinon du 7 décembre 2022, sinon de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde.

Elle demande ainsi de dire la résiliation au 1^{er} avril 2022 du Compromis « *abusive et fautive puisqu'injustifiée* » et elle demande en conséquence la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 450.000.- EUR (350.000.- EUR + 100.000.- EUR), sinon « *à défaut de condamner [SOCIETE1.] au paiement du prix de vente stricto sensu du terrain d'un montant de 945.000.- EUR quod non* » de 1.395.000.- EUR (945.000.- EUR + 350.000.- EUR + 100.000.- EUR) à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts au taux légal applicable entre commerçants à compter du 1^{er} avril 2022, sinon du 7 décembre 2022, sinon de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde, en ajoutant « *ceci étant précisé que si à titre subsidiaire, et pour autant que de besoin, Votre tribunal devait estimer qu'en ce qui concerne la participation de [SOCIETE2.)] aux bénéfices, évaluée au montant de 350.000.- EUR, il n'était pas évident que l'un de ses éléments de calcul, et notamment le prix de vente de l'ensemble des biens composant le projet de construction de [SOCIETE1.] soit fixé à un total de 2.390.000.- EUR quod non, [SOCIETE2.)] demande à Votre tribunal :*

- (i) *d'enjoindre [SOCIETE1.] à remettre à [SOCIETE2.)] dans un délai de huit jours à partir de la décision à intervenir une copie du projet de construction qu'elle avait sur le [Terrain], sous peine d'une astreinte de 300.- EUR par jour de retard, et*
- (ii) *de nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon, dans un rapport écrit et motivé, de déterminer le prix de vente de l'ensemble des biens qui auraient composé le projet de construction de [SOCIETE1.] sur le [Terrain], a fortiori évaluer les bénéfices à réaliser sur la vente de tous les futurs bâtiments et donc la participation de [SOCIETE2.)] aux bénéfices comme convenu à l'article 3 du compromis de vente signé le 20 mai 2021 (laquelle compose un des éléments du préjudice réellement subi),*

et pour ce faire, autoriser l'expert à s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles émanant même de tierces personnes »

et sinon la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 100.000.- EUR au moins, sinon de tout autre montant même supérieur à juger par le tribunal *ex aequo et bono*, à titre de pénalité, avec les intérêts au taux légal applicable entre commerçants à compter du 1^{er} avril 2022, sinon du 7 décembre 2022, sinon de la demande en justice, sinon du jugement, jusqu'à solde.

SOCIETE2.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.800.- EUR, sinon de toute somme même supérieure à juger par le tribunal *ex aequo*

et bono, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

Les demandes principale et reconventionnelle introduites conformément aux forme et délai prévus par la loi sont recevables.

I. La demande de SOCIETE1.) en paiement du montant de 100.000.- EUR

1. Moyens des parties

SOCIETE1.) base sa demande sur les articles 1134 et 1147 du Code civil.

Elle soutient, en application des clauses 4., 5.1., 5.3. du Compromis, que la condition suspensive a été réalisée par la communication au courant du mois d'octobre 2021 de l'autorisation de construire délivrée par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.), sinon que SOCIETE1.) pouvait y renoncer alors que cette condition est stipulée en sa seule faveur.

Elle poursuit qu'eu égard aux clauses 7.1. et 7.3. du Compromis et comme SOCIETE2.) a manqué à son obligation contractuelle de signer l'Acte notarié le 1^{er} février 2022, elle a droit au paiement de la pénalité conventionnelle de 100.000.- EUR.

La demanderesse fait valoir que la résolution du Compromis résulte de la volonté exprimée par SOCIETE2.) dans son courrier du 28 janvier 2022, sinon de l'automatisme de la clause de résolution expresse contenue à la clause 7. du Compromis, dès lors que SOCIETE2.) a manqué gravement à ses obligations, d'une part en ne réagissant pas aux demandes d'informations du notaire et, d'autre part, en refusant de signer l'Acte notarié le 1^{er} février 2022, sinon de la volonté exprimée par SOCIETE1.) dans son courrier du 1^{er} avril 2022. La résolution du Compromis a été causée par les seuls fautes et manquements imputables à SOCIETE2.).

En réplique aux moyens adverses, SOCIETE1.) explique que le délai de 4 mois prévu à la clause 5.1. du Compromis devait permettre aux parties d'organiser avec le notaire instrumentaire la passation de l'Acte notarié, mais qu'en raison de la communication de l'autorisation de construire le 14 octobre 2021 seulement, SOCIETE2.) a réduit de plus de la moitié l'effectivité de ce délai. Par ailleurs, elle estime que rien n'empêchait SOCIETE2.) d'entreprendre de son propre chef toutes les diligences pour la passation de l'Acte notarié dès la délivrance de l'autorisation de construire le 9 août 2021. Le comportement de SOCIETE2.) serait contraire à son obligation d'exécuter le Compromis de bonne foi. La demanderesse conteste les allégations selon lesquelles son architecte aurait « toujours » été en contact avec l'autorité communale, de sorte qu'il ne pouvait pas ignorer la délivrance de l'autorisation de construire.

Elle soutient qu'en tout état de cause, elle se serait empressée d'inviter et de requérir SOCIETE2.) à passer l'Acte notarié le plus rapidement possible, comme elle l'a fait dès le mois d'octobre 2021 et que SOCIETE2.) a manqué à son obligation de faire tout ce qui était en son pouvoir pour permettre la passation de l'Acte notarié avant le 9 décembre 2021, en ne réagissant pas aux demandes d'informations du notaire, de

sorte que SOCIETE1.) était en droit de se retirer du Compromis, conformément à la clause 7.1. g).

Elle sollicite le rejet de l'offre de preuve formulée par la défenderesse, pour n'être ni concluante, ni pertinente.

Concernant la clause 3. du Compromis, SOCIETE1.) soutient qu'il ne s'agit pas d'un complément de prix, mais que le *Project profit* représente un partage ultérieur des bénéfices entre les parties résultant de la commercialisation à venir des immeubles à bâtir sur le Terrain. Le prix de vente du Terrain est de 945.000.- EUR tel que stipulé à la clause 2. du Compromis intitulée « *Sale price of the Land* ».

En réplique à l'argument adverse selon lequel le prix de vente stipulé à la clause 2. du Compromis était « à *prix coûtant* » (« *at cost* »), la demanderesse s'interroge sur la signification de ce « *prix coûtant* » dans le contexte d'une vente d'un terrain. Si SOCIETE2.) entendait interpréter ce terme comme étant un prix inférieur au prix de marché, alors SOCIETE1.) estime que SOCIETE2.) devrait démontrer que le prix de vente d'un montant de 945.000.- EUR ne correspondait pas à un prix standard de marché.

Dans ce même contexte, SOCIETE1.) explique que le notaire instrumentaire a rédigé l'Acte notarié sur base du Compromis et l'a communiqué tant à SOCIETE1.) qu'à SOCIETE2.). Le reproche de ne pas avoir inclus le « *complément de prix* » dans le projet d'acte notarié n'aurait été formulé pour la première fois en tant qu'élément bloquant de la vente, que le 21 avril 2022 dans un courriel adressé par SOCIETE2.) à SOCIETE1.). Le courriel du 26 janvier 2022 serait vague et imprécis et n'aurait été adressé qu'au notaire et non pas à SOCIETE1.) qui conteste que ce point aurait été soulevé le 1^{er} février 2022 lors de la réunion devant notaire.

Par ailleurs, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'aurait eu aucune réticence à insérer ce point dans l'Acte notarié, bien que cet élément n'était pas requis en droit, dans la mesure où il ne rentre pas dans la détermination du prix de vente du Terrain.

SOCIETE1.) conteste enfin la réduction de la clause pénale sollicitée par SOCIETE2.). A cet égard, elle plaide que la clause pénale correspond à 10,6% du prix de vente du Terrain, qu'elle a supporté les coûts en relation avec l'obtention de l'autorisation de construire, que la clause pénale est réciproque et que le comportement de SOCIETE2.) ayant pour but de renégocier le Compromis et de ne pas signer l'Acte notarié témoigne de sa mauvaise foi.

SOCIETE2.) fait valoir qu'elle n'a commis aucune faute alors que (i) le délai pour signer l'Acte notarié a expiré du fait de la passivité de SOCIETE1.) et que (ii) la condition essentielle convenue par les parties dans le Compromis au bénéfice de SOCIETE2.) fait défaut dans le projet d'acte notarié soumis par SOCIETE1.), qui refuse de l'insérer.

Au visa des clauses 4. et 5.1. du Compromis, la défenderesse explique que les parties ont convenu d'une condition suspensive consistant en l'obtention de l'autorisation de construire et non en la délivrance, la réception et/ou la connaissance de cette

autorisation par SOCIETE1.), condition à partir de la réalisation de laquelle l'Acte notarié devait être signé endéans un délai de quatre mois.

Elle soutient que l'autorisation de bâtir a été délivrée le 9 août 2021, ce que SOCIETE1.) aurait reconnu aux termes de l'assignation, contrairement à l'affirmation contenue dans son courrier du 31 janvier 2022 où elle énonçait que l'autorisation de construire n'a été obtenue qu'en octobre 2021. Elle ajoute que l'architecte de SOCIETE1.) a toujours été en contact direct avec l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire et était dès lors immédiatement informé de sa délivrance. La défenderesse offre de prouver ces faits par l'audition d'un témoin.

La défenderesse conclut que le délai de 4 mois pour signer l'Acte notarié a commencé à courir le 9 août 2021 pour prendre fin le 9 décembre 2021, raison pour laquelle SOCIETE2.) a été surprise de recevoir le projet d'acte notarié par courrier du 18 janvier 2022, réceptionné le 24 janvier 2022.

Elle conteste que le délai conventionnel de 4 mois doive être décalé en raison de la communication au mois d'octobre 2021 de l'autorisation de bâtir et elle plaide qu'en tout état de cause les 2 mois qui subsistaient, auraient pu suffire pour passer l'Acte notarié.

SOCIETE2.) expose ensuite que les parties ont convenu à la clause 3.2. du Compromis, intitulée *Benefits in relation to the Construction Project*, d'une participation à hauteur de 50% aux bénéfices à réaliser par SOCIETE1.), moins 45.000.- EUR, dans le cadre d'une construction projetée sur le Terrain.

Cette clause qu'elle qualifie d'essentielle n'a, selon SOCIETE2.), pas été insérée dans le projet d'acte notarié, en violation de ses obligations contractuelles par SOCIETE1.), clause qui n'a pas non plus été insérée à sa demande expresse lors du rendez-vous notarial du 1^{er} février 2022. Elle soutient avoir soulevé cette problématique dès la réception du projet d'acte notarié en faisant référence au « *kritischer Punkt* » qui faisait défaut.

SOCIETE2.) réfute toute faute dans son chef et estime au contraire que c'est le comportement fautif de SOCIETE1.) qui est à l'origine exclusive du défaut de signature de l'Acte notarié, faute consistant « *dans son refus d'établir un acte notarié conforme aux stipulations contractuelles* ».

Elle conteste avoir été contactée par le notaire pour lui communiquer des informations.

Par ailleurs, la défenderesse estime qu'un compromis de vente n'est pas un simple engagement qui pourrait être dénoncé, pour conclure que la « *prétendue « résiliation » unilatérale du [Compromis] de SOCIETE1.) au 1^{er} avril 2022 n'a donc une quelconque valeur juridique* ».

Quant à sa demande subsidiaire en exonération, sinon en réduction de la clause pénale, SOCIETE2.) s'appuie sur les articles 1152 alinéa 2 et 1231 du Code civil et soutient que SOCIETE1.) ne prouve pas avoir subi un quelconque préjudice et « *si préjudice il y aurait [...] il y a lieu de constater que SOCIETE1.) l'a causé elle-même par sa propre attitude* ».

2. Appréciation

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'examiner en premier lieu les délais stipulés aux clauses 4. et 5.1. du Compromis, avant d'examiner le bien-fondé de la demande de SOCIETE1.).

- (i) Les délais stipulés aux clauses 4 et 5.1. du Compromis

La clause 4., intitulée *Condition precedent*, stipule :

« 1. *The sale of the Land is subject to the following condition precedent : obtaining the building permit for the Construction Project purged of all recourse (the "Final Building Permit") by no later than 12 months as from signing of the preliminary sale agreement.*
2. *In the event of non-fulfilment of the condition precedent as set out above, the Agreement shall be null and void and the Parties shall be free from any commitment without either Party being able to claim damages against the other Party, subject however to the provision of the point 3 below.*
3. *The Buyer is entitled to waive the above condition precedent ».*

En vertu de cette clause, les parties ont convenu que la vente du Terrain est subordonnée à la condition d'obtenir une autorisation de construire, libre de tous recours, dans les 12 mois de la signature du Compromis.

Conformément aux conclusions des parties, la condition stipulée à la clause 4.1. du Compromis s'analyse en une condition suspensive qui suspend la formation même du Compromis jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention d'une autorisation de construire, libre de tous recours, endéans les 12 mois de la signature du Compromis.

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'évènement ne soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement 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, il est constant que le Compromis a été signé le 20 mai 2021 et que l'autorisation de construire a été délivrée le 9 août 2021. Il n'est pas allégué, ni établi qu'un recours ait été introduit à l'encontre de cette autorisation de construire, de sorte que cette condition suspensive a été réalisée en date du 9 août 2021.

La clause 5.1. du Compromis prévoit ensuite :

« *The notarial deed noting the sale of the Land shall be drawn up at the office of Ms Karine REUTER, notary residing at Luxembourg, within two weeks from the Buyer's notice to the Seller, however no later than 4 months after the obtaining of the Final*

Building Permit, provided that the condition precedent provided in Article 4 of the Agreement is fulfilled by this date, under penalty of the application of the penal clause of Article 7 of the Agreement ».

Le tribunal déduit des développements de SOCIETE2.), qu'elle considère que le délai de quatre mois, stipulé à la clause 5.1. du Compromis, constitue une condition résolutoire, suivant laquelle le Compromis serait résolu aux torts de SOCIETE1.) en cas de non-respect du délai de quatre mois.

Il y a lieu de constater que cette clause prévoit que l'Acte notarié sera dressé par le notaire Karine Reuter, endéans deux semaines à compter de l'avis donné par SOCIETE1.) à SOCIETE2.), toutefois au plus tard quatre mois après l'obtention de l'autorisation de construire libre de tous recours et à condition que la clause suspensive précitée se soit réalisée. A défaut, la clause pénale stipulée à la clause 7. du Compromis est applicable.

La clause pénale stipulée à la clause 7.3. du Compromis est de la teneur suivante :

« The Party accountable for the termination as set out in clause 7.1 or 7.2 above shall pay the other Party a fixed compensation amounting to 100.000.- EUR ».

La clause pénale prévoit une indemnisation à charge de la partie responsable de la résolution du Compromis, dans les cas prévus aux clauses 7.1. et 7.2. du Compromis.

Force est toutefois de constater que les clauses 7.1. et 7.2. ne prévoient pas le droit de résolution du Compromis au cas où le délai de quatre mois stipulé à la clause 5.1. ne serait pas respecté.

Il s'ensuit que, même si les parties ont indiqué que l'Acte notarié doit être signé au plus tard quatre mois après l'obtention de l'autorisation de construire libre de tous recours, elles n'ont pas prévu de sanctionner le non-respect de ce délai par une résolution ou par une quelconque autre fin du Compromis.

Contrairement à l'appréciation de SOCIETE2.), il peut donc d'ores et déjà être retenu qu'elle était toujours liée par les engagements convenus au Compromis après le 9 décembre 2021.

Il résulte des développements qui précèdent que la condition suspensive a été réalisée et que le Compromis est resté en vigueur après le 9 décembre 2021 et jusqu'au 1^{er} avril 2022.

(ii) *La résolution du Compromis*

L'article 1184 du Code civil dispose « *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.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

Au cas où l'une des parties à un contrat synallagmatique ne satisfait pas à son engagement, cette disposition légale confère à l'autre partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté le choix de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Pour que ce choix existe, il faut que les deux solutions demeurent réalisables. Si l'exécution du contrat n'est pas possible, quelle que soit la cause de cette impossibilité, seule la résolution du contrat peut être prononcée.

Les dispositions de l'article 1184 du Code civil n'étant pas d'ordre public, la jurisprudence a reconnu aux parties contractantes le pouvoir de déroger au système de la résolution judiciaire par la stipulation dans la convention d'une clause résolutoire.

La résolution est la sanction consistant dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations. La résolution a un effet rétroactif et elle sanctionne un défaut d'exécution.

Les parties peuvent ainsi prévoir expressément dans la convention qui les lie qu'elles, ou une d'entre elles, peuvent résoudre unilatéralement le contrat, et modaliser les conditions dans lesquelles cette résolution unilatérale peut intervenir (*cf.* O. Poelmans, *Le droit des obligations au Luxembourg*, n° 223, p. 288).

Ces modalités vont alors s'imposer aux parties, qui ne pourront pas prétendre qu'une résolution faite en conformité avec ces modalités est irrégulière.

L'utilité des clauses de résolution est manifeste : dès lors que sont réunies les conditions prévues par une clause de résolution licite, dont les termes sont clairs et précis, la résolution joue de plein droit. Il n'est pas nécessaire que le créancier intente une action en résolution pour obtenir l'anéantissement du contrat ; quant au juge, il ne prononce pas la résolution et ne peut en principe ni retarder cette sanction, ni l'écarter.

Les juges n'exercent, en matière de clauses résolutoires, qu'un contrôle *a posteriori* sur les conditions de mise en œuvre de ces stipulations ; ils ne mettent pas eux-mêmes fin au contrat mais vérifient que les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire sont réunies (*cf.* Cour d'appel, 17 juin 2009, n°32762 du rôle).

Compte tenu de ce que les clauses résolutoires constituent des actes de justice privée, dépourvus des garanties attachées aux sanctions judiciaires, celles-ci sont, aux fins de protéger les intérêts du débiteur, à interpréter de manière restrictive. Une clause résolutoire ambiguë doit ainsi être interprétée en faveur de celui qui a contracté l'obligation (*cf.* TAL 10 novembre 2017, n° 165 854 du rôle et les références y citées).

Par ailleurs, dans les cas où la résolution du contrat est intervenue à l'initiative des parties, le contrat est et reste résolu et le juge ne saurait le faire renaître. En effet, la résolution par déclaration unilatérale produit ses effets du seul fait de la manifestation de volonté de son auteur. Ainsi, même si la résolution est irrégulière, le contrat se trouve néanmoins définitivement anéanti et l'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant, mais ne peut en principe être condamné à exécuter le contrat.

En l'espèce, il résulte des développements des parties et des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que par courrier du 1^{er} avril 2022, SOCIETE1.) s'est retirée (« *withdrawn* ») du Compromis et a indiqué qu'il est résolu (« *terminated* »), en se basant sur la clause 7.1.a) dudit Compromis (cf. pièce n°12 de Maître Cayphas).

Conformément aux principes exposés ci-avant, le Compromis est donc résolu et les demandes subsidiaire et reconventionnelles à voir prononcer la résolution judiciaire du Compromis sont sans objet.

Reste à examiner si SOCIETE1.) pouvait valablement résoudre le Compromis en se fondant sur la clause invoquée.

La clause 7.1. a) du Compromis est rédigée comme suit (cf. pièce n°1 de Maître Cayphas) :

« *The Buyer shall be entitled but not obliged to withdraw from this Agreement as a result of the Seller's fault, if, despite fulfilment of the condition precedent referred as in clause 4 above:*

a) *The Seller refrains from concluding the final sale agreement* ».

En application de cette clause, l'acquéreur peut se retirer du Compromis lorsque, malgré la réalisation de la condition suspensive, le vendeur s'abstient de passer l'Acte notarié.

Il y a lieu de préciser à cet égard, qu'à la lecture de la clause 7.3. du Compromis, le fait de se retirer du Compromis est à analyser comme une résolution du Compromis en ce que le terme « *termination* » est utilisé par renvoi aux clauses 7.1. et 7.2. (« *The Party accountable for the termination as set out in clauses 7.1 et 7.2 above [...]* ») qui prévoient les cas de résolution convenus entre parties.

Il n'est pas contesté que SOCIETE2.) a refusé de passer l'Acte notarié, malgré la réalisation de la condition suspensive.

Cette dernière soutient toutefois que le refus de passer l'Acte notarié était dû à l'absence d'intégration dans cet acte de la condition essentielle prévue à la clause 3. du Compromis.

A cet égard, le tribunal constate que dans son courrier du 28 janvier 2022 adressé à SOCIETE1.) et faisant suite à l'invitation de passer l'Acte notarié le 1^{er} février 2022, un tel motif n'a pas été invoqué. SOCIETE2.) a écrit que « *The Final Building Permit was obtained on 9 August 2021 (Annex 3), meaning final date to send us the Notice*

was 9 Decembre 2021. For this reason we are not obliged by preliminary sales contract any more » (cf. pièce n°10 de Maître Cayphas).

De même, il ne résulte pas des éléments du dossier que SOCIETE2.) ait demandé que cette clause soit insérée dans l'Acte notarié ou que SOCIETE1.) se soit opposée à l'insertion de cette clause dans l'Acte notarié.

Dans ces circonstances, et sans qu'il soit utile d'analyser les développements des parties quant à savoir si cette clause aurait dû figurer à l'acte de vente du Terrain, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) s'est valablement retirée du Compromis en application de la clause 7.1.a) du Compromis aux torts exclusifs de SOCIETE2.).

(iii) Quant à la clause pénale

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 et intérêts contractuels, qui a précisément 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 clause 7.3 du Compromis stipule ce qui suit :

« The Party accountable for the termination as set out in clause 7.1 or 7.2 above shall pay the other Party a fixed compensation amounting to 100.000.- EUR [...] ».

Cette clause prévoit qu'en cas de résolution du Compromis, la partie responsable de la résolution, en l'espèce SOCIETE2.) devra s'acquitter au profit de la partie lésée, en l'espèce SOCIETE1.), d'une indemnité équivalente à 100.000.- EUR.

Cette clause constitue, conformément à l'appréciation des parties, une clause pénale.

SOCIETE2.) ayant failli à ses obligations contractuelles, la demande de SOCIETE1.) est en principe fondée pour le montant réclamé de 100.000.- EUR.

SOCIETE2.) sollicite toutefois sur base de l'article 1152 du Code civil son exonération, sinon la réduction de la clause pénale.

En application de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Le maintien de la peine convenue est la règle et la réduction n'est possible que si la clause pénale est manifestement excessive, et non lorsqu'elle est seulement supérieure au préjudice subi. Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale se mesure à la disproportion entre le dommage réellement subi par le bénéficiaire de ladite clause et le montant de l'indemnité stipulée, objectivement appréciée par le tribunal au jour du jugement.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (cf. Cour d'appel, 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle).

En application des principes exposés ci-dessus, le moyen de SOCIETE2.) reposant sur l'absence de preuve d'un préjudice subi par SOCIETE1.) est inopérant. Pour prospérer dans sa demande, il appartient à SOCIETE2.) de prouver que l'indemnité fixée à 100.000.- EUR est manifestement excessive.

La défenderesse ne fournit pas d'éléments à l'appui de sa demande en réduction de la clause pénale, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 100.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} avril 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

II. La demande reconventionnelle

Etant donné qu'il a été retenu ci-avant que la résolution du Compromis par SOCIETE1.) est valable et justifiée, la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) ne saurait aboutir et est à dire non fondée.

III. Les demandes accessoires

La demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée dans son principe et le tribunal évalue *ex aequo et bono* le montant à lui allouer à 1.500.- EUR.

Il y a partant lieu de condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

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, quinzième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principe et reconventionnelle,

dit la demande principale fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 100.000.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} avril 2022, jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle non fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

rejette la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

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

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