

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2021TALCH02/00990

Audience publique du vendredi, dix-huit juin deux mille vingt et un.

Numéro TAL-2020-06080 du rôle

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Tania CARDOSO, juge ;
Ines BIWER, juge-déléguée
Thierry LINSTER, greffier assumé.

Entre :

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

élisant domicile en l'étude de Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Jessica PACHECO, avocat à la Cour, susdit ;

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.) ;

partie défenderesse comparant par Maître Caroline MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Sophie GRETHEN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, les deux demeurant à Luxembourg, en date du 30 juillet 2020, la partie demanderesse a fait donner assignation à la partie défenderesse à comparaître le 14 août 2020 à 14h30 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en audience de vacation et en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment TL, salle TL.1.10, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2020-06080 du rôle pour l'audience publique du 14 août 2020, devant la deuxième chambre, siégeant en audience de vacation et en matière commerciale. Après plusieurs remises, l'affaire fut ultérieurement retenue à l'audience du 9 juin 2021, devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jessica PACHECO donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Caroline MULLER 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

Le 12 février 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») et la société anonyme SOCIETE2.) SA ont signé un compromis de vente en vue de l'acquisition par SOCIETE1.) d'un immeuble d'habitation sis à L-ADRESSE3.), au prix de 685.000,- EUR.

Le compromis de vente était soumis aux conditions suspensives suivantes :

« Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive expresse de l'obtention d'un accord de la commune pour au moins trois unités.

L'Acquéreur s'engage à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour obtenir un accord de la commune pour au moins trois unités.

Le dépôt de ce dossier à la commune devra être fait avant le 31 mars 2018.

L'Acquéreur s'engage à informer l'agent intermédiaire lorsque l'accord lui aura été accordé.

L'accord ou le refus de la commune devra parvenir au plus tard le 15 avril 2018. Ce délai pourra être prolongé avec l'accord des deux parties. »

Il stipulait encore que *« le bien vendu est transmis à l'Acquéreur libre[s] de toutes dettes, hypothèques, privilèges, droits de résolution, ou autres charges quelconques ».*

Le 15 mars 2018, SOCIETE1.) a déposé auprès de l'Administration communale de LIEU1.) une demande relative à la transformation de l'immeuble en 4 appartements, mais celle-ci a été refusée suivant décision du 17 mai 2018.

Une nouvelle demande a été introduite en vue de la transformation de l'immeuble en trois unités le 28 mai 2018 et celle-ci a été accordée suivant décision du 6 août 2018.

La signature de l'acte notarié relatif à la vente de l'immeuble était prévue devant le notaire Maître Carlo Goedert. Ce rendez-vous a cependant été annulé la veille par la clerc du notaire.

Suivant courrier de son conseil du 30 octobre 2019, SOCIETE2.) a déclaré résilier le compromis de vente.

Suivant jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, du 17 décembre 2020, l'inscription hypothécaire d'office au bénéfice des précédents propriétaires de l'immeuble, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), a fait l'objet d'une mainlevée judiciaire sur base des articles 2159 et 2160 du Code civil et a été radiée le 10 mai 2021.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 30 juillet 2020, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) demande, principalement, à voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente au prix de vente de 600.000,- EUR au lieu de 685.000,- EUR, à voir dire que le compromis du 12 février 2018, portant sur un immeuble d'habitation situé à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de LIEU1.), section C de LIEU1.), numéro NUMERO3.), vaut vente au prix de 600.000,- EUR, à voir ordonner la transcription du jugement sur les registres du Bureau de la conservation des hypothèques, sinon à voir condamner SOCIETE2.) à passer acte de vente au prix de 600.000,- EUR devant le notaire quinze jours après la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000,- EUR par jour de retard.

Subsidiairement, elle demande à voir ordonner la résolution, sinon la résiliation du compromis du 12 février 2018 aux torts exclusifs d'SOCIETE2.) et partant à la voir condamner à payer à SOCIETE1.) le montant de 87.636,- EUR (68.500 + 19.136) au titre de la clause pénale ainsi que des dommages et intérêts supplémentaires relatifs aux frais d'ores et déjà exposés, sinon tout autre montant même supérieur avec les intérêts légaux à partir du courrier recommandé du 31 janvier 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

SOCIETE1.) demande encore à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile d'un montant de 1.500,- EUR, ainsi que le remboursement de l'intégralité des frais d'avocat qu'elle a dû déboursier en vue de faire valoir ses droits à hauteur de 2.000,- EUR. Dans sa note de plaidoiries, SOCIETE1.) augmente sa demande au titre des frais d'avocat au montant de 4.000,- EUR.

Elle demande enfin à voir condamner SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance et d'en voir ordonner la distraction au profit de son avocat qui affirme en avoir fait l'avance, et à voir ordonner l'exécution sans caution du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) a demandé, à titre subsidiaire, à voir dire que la vente de l'immeuble devrait intervenir au prix de 685.000,- EUR.

La demande est basée principalement sur la responsabilité contractuelle et notamment sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon des articles 1226 et suivants du Code civil et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle découlant des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait plaider qu'après prolongation du délai pour la passation de l'acte notarié de vente d'un commun accord entre parties, il se serait avéré qu'il existait une hypothèque d'office non purgée sur l'immeuble. SOCIETE2.) n'aurait pas pu ignorer l'existence de cette hypothèque, mais n'en aurait pas informé l'acquéreur de l'immeuble. La signature de l'acte notarié, prévu pour le 18 décembre 2018, aurait dès lors dû être annulée.

Malgré de multiples demandes adressées à SOCIETE2.) l'invitant à assigner les bénéficiaires de cette hypothèque en vue de sa mainlevée, et deux mises en demeure des 31 janvier et 25 février 2020, SOCIETE2.) n'aurait rien entrepris en ce sens.

SOCIETE1.) fait valoir qu'SOCIETE2.) s'était engagée suivant compromis de vente de vendre l'immeuble libre de toutes charges et notamment d'inscriptions hypothécaires. Il lui aurait appartenu de purger l'hypothèque à ses frais afin de permettre la passation de l'acte notarié. Elle ne devrait dès lors pas être admise à résilier le compromis de vente en raison de l'existence de cette hypothèque, dont elle connaissait l'existence au moment de signer le compromis.

Ce serait à tort qu'SOCIETE2.) interpréterait le compromis de vente dans le sens que l'existence d'une hypothèque ne constituerait pas un obstacle à la vente. Elle aurait au contraire violé non seulement son obligation de vendre le bien libre de toute hypothèque, mais également celle de purger l'hypothèque à ses frais.

L'argumentation d'SOCIETE2.) au sujet d'une condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt immobilier serait sans pertinence, alors que SOCIETE1.) n'aurait jamais invoqué une telle condition suspensive.

SOCIETE1.) considère avoir respecté toutes ses obligations découlant du compromis de vente, à savoir la demande et l'obtention d'une autorisation de construire trois unités, ainsi que la transmission de l'information relative à ses démarches à l'agent immobilier chargé de la vente, SOCIETE2.) ayant explicitement et tacitement accepté la prorogation des délais prévus au compromis.

La seule raison de la non-passation de l'acte notarié résiderait dans l'hypothèque ayant grevé l'immeuble jusqu'à sa radiation par jugement du 17 décembre 2020, SOCIETE2.) n'ayant introduit une demande judiciaire dans ce but que par assignation du 22 septembre 2020. Or, l'existence de cette hypothèque et le refus prolongé d'SOCIETE2.) d'en demander la purge constituerait une violation des obligations de celle-ci découlant du compromis de vente.

Suivant courrier du conseil de SOCIETE1.) du 3 avril 2019, SOCIETE2.) aurait été non seulement mise en demeure de passer l'acte de vente, SOCIETE1.) manifestant ainsi sa volonté d'acquérir l'immeuble, mais également informée du grave préjudice subi par SOCIETE1.) du fait du retard pris par son projet de construction.

Par courrier en réponse du 7 mai 2019, le conseil d'SOCIETE2.) se serait limité à contester le préjudice invoqué, sans affirmer que SOCIETE1.) aurait violé ses obligations découlant du compromis de vente. SOCIETE2.) serait, en vertu de ce courrier, en aveu d'être à l'origine du retard dans la signature de l'acte notarié de vente.

La résiliation du compromis de vente suivant courrier du 30 octobre 2019 ne serait pas justifiée, alors que les seuls arguments avancés, à savoir le non-respect des délais prévus pour le dépôt de la demande en autorisation de construire et pour l'obtention de cette autorisation ne pourraient pas être invoqués en raison de leur prolongation d'un commun accord des parties et du fait que la non-passation de l'acte notarié ne soit pas lié au dépassement de ces délais. Le seul obstacle à la signature de l'acte de vente serait l'existence de l'hypothèque grevant l'immeuble.

La résiliation du compromis de vente par SOCIETE2.) aurait par ailleurs été formellement contestée par courriers de son conseil.

En droit, SOCIETE1.) invoque les articles 1134 et 1583 du Code civil pour affirmer que la vente entre parties aurait été parfaite et que dès lors SOCIETE2.) ne pourrait pas résilier de manière unilatérale la convention valablement conclue entre parties. L'intention commune de procéder à la vente de l'immeuble aurait été réitérée dans un courrier électronique de l'agence immobilière SOCIETE3.) du 9 juillet 2018 suivant lequel les deux parties « souhaitent passer devant notaire aussitôt que possible ».

Au regard de la prorogation d'un commun accord des délais fixés pour la réalisation des conditions suspensives liées à l'autorisation de construire et de la réalisation de celles-ci, la vente serait rétroactivement consolidée.

L'existence de l'hypothèque et du refus d'SOCIETE2.) de faire les démarches nécessaires à sa mainlevée seraient constitutifs d'une faute dans le chef de celle-ci.

En application de l'article 1184 du Code civil, SOCIETE1.) aurait le choix, face au refus d'SOCIETE2.), de forcer celle-ci à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts, de sorte que sa demande tendant à la finalisation de la vente serait justifiée.

Elle considère que la réduction du prix de vente réclamée dans l'assignation serait justifiée au regard du manque à gagner subi par elle, alors que son projet immobilier n'a pas pu débiter.

En ordre subsidiaire, elle demande l'exécution forcée de la vente au prix initial de 685.000,- EUR.

Dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait que le compromis de vente ne vaudrait pas vente, SOCIETE1.) demande à voir constater la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs d'SOCIETE2.) avec application de la clause pénale prévue au contrat à hauteur de 10% du prix de vente, soit 68.500,- EUR.

SOCIETE1.) demande en tout état de cause la réparation du préjudice subi par elle en raison du refus d'SOCIETE2.) de signer l'acte notarié de vente, consistant dans les frais d'ores et déjà exposés par elle dans le cadre du projet de transformation de l'immeuble objet du contrat, s'élevant suivant factures versées en cause au montant total de 19.136,- EUR. Elle considère que les développements au sujet d'un prétendu non-cumul entre sa demande basée sur la clause pénale et celle en allocation de dommages et intérêts, basés sur le code civil et la jurisprudence françaises ne seraient pas pertinents. Il serait suffisant de prouver l'existence d'un préjudice distinct de la clause pénale pour pouvoir prétendre à un supplément de dommages et intérêts.

SOCIETE2.) conclut *in limine litis* à la nullité de l'assignation en raison de son libellé obscur. Elle fait valoir que SOCIETE1.) n'y indiquerait aucune base légale à l'appui de sa demande.

Elle fait encore plaider que SOCIETE1.) violerait le principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, alors qu'elle demanderait tout à la fois l'exécution d'un compromis de vente, tout en sollicitant une baisse du prix, ainsi que la résolution sinon la résiliation du compromis, pour finalement réclamer une indemnité pour résiliation fautive en application de la clause pénale prévue au compromis, ainsi que des dommages et intérêts.

Quant au fond, SOCIETE2.) fait plaider que l'octroi d'un crédit immobilier ne figurait pas parmi les conditions suspensives du compromis de vente, mais que SOCIETE1.) en aurait fait état pour retarder la passation de l'acte notarié.

Elle fait valoir que la vente entre parties n'aurait pas été parfaite, alors que les conditions suspensives n'auraient pas été levées, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à exécution forcée du contrat. Dans la mesure où SOCIETE1.) réclame une réduction du prix de vente, il y aurait par ailleurs lieu de conclure qu'il n'y avait pas accord sur le prix.

Le compromis ayant d'ores et déjà été résilié par ses soins, la demande tendant à l'exécution forcée du contrat ne serait pas fondée.

SOCIETE2.) conclut ensuite que le tribunal serait incompétent pour prononcer une réduction du prix de vente, sinon qu'une telle réduction ne saurait être prononcée par le tribunal sous peine de violer le principe de la force obligatoire des contrats.

En demandant l'exécution forcée du contrat tout en réclamant une réduction du prix de vente, SOCIETE1.) procéderait à un mélange de deux actions de nature différente, non connexes, qui ne sauraient donner lieu à compensation.

SOCIETE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande formulée à l'audience et tendant à obtenir l'exécution forcée du contrat au prix de vente initialement fixé de 685.000,- EUR, alors que celle-ci serait à qualifier de nouvelle.

Concernant la demande subsidiaire de SOCIETE1.) tendant à la résolution sinon à la résiliation du compromis de vente, ainsi qu'à l'application de la clause pénale et l'allocation de dommages et intérêts, SOCIETE2.) donne à considérer qu'elle a d'ores et déjà résilié le contrat le 30 octobre 2019.

Concernant la résolution, elle affirme que les conditions, à savoir une inexécution grave imputable au débiteur, ne seraient pas remplies, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à l'anéantissement rétroactif du contrat. En tout état de cause, la résolution du contrat entraînerait l'anéantissement de la clause pénale au même titre que le compromis de vente.

Dans la mesure où elle aurait d'ores et déjà valablement résilié le compromis, la demande en ce sens de SOCIETE1.) serait à déclarer irrecevable sinon non fondée.

A supposer que la demande se situerait sur le terrain de la résiliation, il appartiendrait à SOCIETE1.), pour aboutir dans sa demande tendant à l'application de la clause pénale, de rapporter la preuve d'une inexécution dans le chef d'SOCIETE2.), preuve qui ferait cependant défaut.

Par ailleurs, dans la mesure où la clause pénale aurait une fonction réparatrice par la fixation d'une somme forfaitaire et anticipée dans l'hypothèse d'une inexécution contractuelle, elle ne pourrait pas être cumulée avec l'allocation de dommages et intérêts en réparation d'un préjudice distinct.

Plus subsidiairement, dans l'hypothèse où une faute serait retenue dans son chef, SOCIETE2.) demande la réduction de la clause pénale à de plus justes proportions, en considération notamment du fait que SOCIETE1.) aurait manifesté des défaillances flagrantes dans l'exécution de ses obligations.

Elle s'oppose encore à l'exécution provisoire du jugement requise par SOCIETE1.), alors que les conditions y relatives ne seraient pas remplies.

SOCIETE2.) demande enfin à se voir allouer une indemnité de procédure de 4.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

- Le libellé obscur

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1), du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] », le tout à peine de nullité.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (TAL, 15 juillet 2019, n° 187522 et TAL-2018-00406).

Si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas

laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290 et 303).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p.69).

Il convient en premier lieu de relever que contrairement à une jurisprudence plus ancienne (citée dans sa note de plaidoiries par SOCIETE2.), il est actuellement admis que la règle que l'indication d'un texte légal n'est pas requise est générale et il n'y a pas de raison de déroger à cette règle en matière de responsabilité civile (Cour d'appel 7 juillet 2010, Pas. 35, p. 251).

Par ailleurs, le tribunal constate que l'assignation indique de manière expresse que la demande est basée principalement sur la responsabilité contractuelle, et notamment les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon les articles 1226 et suivants du même code, et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

Il est à l'égard non pertinent que l'indication des bases légales invoquées ne figure pas dans le dispositif de l'assignation, la seule exigence en matière de libellé obscur étant que le défendeur ne doit pas se méprendre sur la nature et la portée de la demande dirigée à son encontre.

Le tribunal retient encore que les indications de l'assignation permettent de situer de manière claire le litige entre parties, en ce que SOCIETE1.) demande principalement l'exécution forcée du compromis de vente, et subsidiairement sa résolution, respectivement sa résiliation avec application d'une clause pénale et allocation de dommages et intérêts.

Il n'y a aucun doute possible quant à l'objet de la demande principale. En outre, le fait qu'il existe dans l'assignation une certaine confusion entre les notions de résolution et de résiliation (qui résulte également du compromis de vente) et que SOCIETE1.) entend cumuler une demande en paiement d'une clause pénale et en dommages et intérêts, n'est pas de nature à induire en erreur SOCIETE2.) sur la nature et la portée de la demande dirigée contre elle, les faits à la base de la demande ayant été clairement décrits.

Concernant le principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, il convient de constater que celui-ci n'empêche pas le demandeur de baser sa demande principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle, mais interdit au demandeur de rechercher la responsabilité délictuelle dans le cadre d'une relation contractuelle. Or, il résulte de manière non équivoque de l'assignation que les développements de SOCIETE1.) se réfèrent à la responsabilité contractuelle d'SOCIETE2.), la responsabilité délictuelle étant évoquée de manière très subsidiaire et ses principes non autrement développés.

Il s'ensuit que le moyen basé sur le libellé obscur n'est pas fondé et est à rejeter.

- Le fond

a) La demande en exécution forcée du contrat de vente

SOCIETE1.) demande à titre principal à voir dire que le présent jugement tiendra lieu d'acte notarié de vente de l'immeuble litigieux, sinon à voir ordonner à SOCIETE2.) de passer l'acte notarié de vente au prix de 600.000,- EUR, sinon de 685.000,- EUR sous peine d'astreinte.

SOCIETE2.) affirme que dans la mesure où le compromis a été résilié par elle suivant courrier de son mandataire du 30 octobre 2019, il aurait cessé d'exister et ne pourrait pas donner lieu à exécution forcée.

SOCIETE1.) se base sur l'article 1134 du Code civil qui dispose que « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Elle se base encore sur l'article 1184 du Code civil, qui dispose que « *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 ».

Il résulte des dispositions précitées que la résolution doit en principe être prononcée par le juge. Il est cependant admis, en certaines circonstances, que la résolution peut être unilatéralement déclarée par le créancier, le juge ayant le pouvoir de contrôler *a posteriori*

si les conditions d'une résolution unilatérale étaient réunies (Editions du Juris-Classeur 1997, art. 1184 n° 88).

Ce n'est pas seulement la gravité de la faute commise par le cocontractant qui peut justifier la résolution unilatérale, mais il est également admis que les conséquences qui résulteraient d'une attente du prononcé par les juges de l'anéantissement du contrat peuvent justifier une résolution unilatérale (op. cit. n°127).

Ainsi l'auteur de la rupture unilatérale agit à ses risques et périls : en cas de contestation de la partie adverse, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire *a posteriori*. Le rôle du juge consiste alors non à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier (op. cit. n° 128).

Même si la résolution est irrégulière, il convient de préciser que le contrat se trouve néanmoins définitivement anéanti. Ainsi l'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive, mais ne peut être condamné en principe à exécuter le contrat (op. cit. n° 129 ; voir aussi TAL, 1^{er} décembre 2004, n° 84257 du rôle).

Il convient de souligner que même si la mandataire d'SOCIETE2.) indique dans son courrier du 30 octobre 2019 qu'elle « résilie » au nom de sa mandante le compromis de vente entre parties, il s'agit en réalité d'une résolution conformément à l'article 1184 du Code civil.

L'article 1184 du Code civil doit dès lors être analysé du point de vue d'SOCIETE2.), qui a, à tort ou à raison, fait usage de la clause résolutoire sous-entendue dans tout contrat synallagmatique en affirmant que SOCIETE1.) n'aurait pas rempli ses obligations contractuelles.

Au regard des principes développés ci-avant, la demande tendant à l'exécution forcée n'est dès lors pas fondée alors que le compromis de vente a été définitivement anéanti en raison de la résolution de celui-ci par SOCIETE2.).

Il convient en conséquence d'analyser la régularité de cette résolution afin de statuer sur la demande subsidiaire en application de la clause pénale et en allocation de dommages et intérêts.

b) La régularité de la résolution intervenue le 30 octobre 2019

SOCIETE2.) considère qu'elle aurait été en droit de résilier le compromis de vente, au motif que SOCIETE1.) n'aurait pas rempli ses obligations contractuelles relatives à l'obtention de l'autorisation de construire et à la signature de l'acte notarié dans les délais stipulés dans le compromis.

Il y a lieu de rappeler que le compromis de vente était soumis à la condition suspensive de « l'obtention d'un accord de la commune pour au moins trois unités ».

Il était convenu que la demande en obtention de l'autorisation de construire était à introduire auprès de la commune avant le 31 mars 2018, que la décision de la commune devait

intervenir au plus tard le 15 avril 2018 et que l'acte notarié de vente serait reçu au plus tard le 30 avril 2018.

Les parties avaient toutefois convenu que ces délais étaient susceptibles d'être prolongés d'un commun accord des parties, avec la précision, concernant la date prévue pour l'acte notarié, qu'une prolongation serait possible « si cela est dû au temps de réponse de la commune ».

Il résulte des éléments soumis au tribunal que la demande en obtention d'une autorisation pour quatre unités a été déposée le 15 mars 2018, soit dans le délai fixé par contrat. La première décision de la Commune de LIEU1.) est intervenue le 17 mai 2018, faisant état d'un refus d'accorder une autorisation pour quatre unités. Une nouvelle demande a été introduite le 28 mai 2018, qui a donné lieu à une autorisation de bâtir le 6 août 2018.

L'agent immobilier chargé de la vente de l'immeuble a relancé à plusieurs reprises les parties et plus particulièrement SOCIETE1.) alors que plusieurs éléments en vue de l'obtention du permis de construire étaient manquants et que les informations dues par SOCIETE1.) semblaient ne pas avoir été transmises spontanément.

Il résulte cependant d'un courrier électronique de l'agent immobilier du 9 juillet 2018 adressé aux deux parties et dont le contenu n'a pas été contesté par les parties que « Monsieur PERSONNE3.) [représentant SOCIETE2.)] et Monsieur PERSONNE4.) [représentant SOCIETE1.)] souhaitent passer devant le notaire aussitôt que possible ».

Il en résulte clairement que les délais initialement stipulés étaient prolongés d'un commun accord des parties.

Il résulte encore d'un courrier électronique de l'agent immobilier du 11 septembre 2018 adressé au représentant d'SOCIETE2.) que celui-ci avait exprimé à l'égard de l'agent immobilier son « désir de ne plus attendre plus longtemps la signature de l'acte atlantique (sic) concernant la vente de votre projet à LIEU1.) ».

Suivant courrier électronique de l'étude du notaire Goedert de Dudelage adressé aux deux parties, il est établi que la date du 18 décembre 2018 avait été retenue, sous toutes réserves, pour la signature de l'acte notarié de vente, mais que certains documents, émanant tant du vendeur que l'acquéreur, étaient encore manquants.

Il résulte de ces éléments que malgré les retards pris, les deux parties avaient accepté la prorogation du délai pour passer l'acte notarié de vente au moins jusqu'au 18 décembre 2018.

Toute l'argumentation d'SOCIETE2.) basée sur le non-respect des délais pour lever les conditions suspensives et pour passer l'acte notarié avant la date du 18 décembre 2018 est dès lors à écarter, alors que les retards ont été couverts d'un commun accord des parties.

Seules sont dès lors à prendre en considération pour la détermination de l'imputabilité du défaut de passation de l'acte notarié les empêchements à la signature de cet acte entre la

date fixée du 18 décembre 2018 et la résolution du compromis intervenue le 30 octobre 2019.

Or, peu d'éléments ont été mis à la disposition du tribunal pour la période depuis l'annulation du rendez-vous fixé pour la passation de l'acte notarié.

En effet, par courrier électronique du 17 décembre 2018 de la clerc de notaire de l'étude de Maître Goedert, les parties ont été laconiquement informées que « malheureusement, je suis contrainte de devoir annuler la signature de l'acte fixée demain à 17h30 ».

S'en est suivi un courrier du 3 avril 2019, adressé par le conseil de SOCIETE1.) à SOCIETE2.), suivant lequel, après avoir constaté que SOCIETE1.) « a rempli toutes ses obligations mais elle attend la mainlevée apparemment d'une hypothèque qui n'aurait pas été purgée », SOCIETE2.) a été mise en demeure « de présenter le bien libre de toute hypothèque sous quinzaine afin que l'acte notarié puisse enfin être passé ».

Suivant courrier en réponse du 7 mai 2019, le conseil d'SOCIETE2.) ne conteste pas que l'immeuble reste grevé d'une hypothèque, alors que 13 autres ont déjà été levées, sans indiquer quelles seraient ses démarches en vue de la purge de l'hypothèque restante. SOCIETE2.) conteste encore tout préjudice dans le chef de SOCIETE1.) qui lui serait imputable et affirme que SOCIETE1.) n'aurait pas rempli ses propres obligations en ne déposant pas le dossier d'autorisation à la commune avant le 31 mars 2018.

La résiliation du compromis de vente est finalement intervenue par courrier du 30 octobre 2019.

Il résulte cependant des éléments de la cause, et notamment du courrier précité du 30 octobre 2019, que hormis les courriers officiels produits en cause, le notaire aurait adressé un courrier à SOCIETE2.) le 20 février 2019 (non versé), faisant état d'un financement bancaire demandé par SOCIETE1.), et les parties ou leurs mandataires auraient eu « une série d'échanges confidentiels entre avocats qui n'a pas porté ses fruits ».

La mention de la nécessité d'un financement bancaire à obtenir par SOCIETE1.) est sans pertinence, dans la mesure où il n'est pas établi qu'au regard des éléments soumis au tribunal SOCIETE1.) ait à un quelconque moment entendu retarder la signature de l'acte notarié de ce chef.

Le contenu des courriers confidentiels entre avocats n'est pas connu, de sorte que le tribunal ne peut en tirer aucune conséquence.

Il est un fait que l'immeuble objet du compromis de vente était au moment de la signature de celui-ci grevé d'une hypothèque, alors que le compromis de vente indiquait que l'immeuble était « *transmis à l'Acquéreur libres de toutes dettes, hypothèques, privilèges, droits de résolution, ou autres charges quelconques* ».

Il est encore stipulé, à la page 3 du compromis de vente, que « *le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires et de droits de résolution* ».

dans le chef du Vendeur en ce sens que, s'il en existait, le produit de la vente serait employé à due concurrence à les éteindre.

Dans ce contexte, les parties déclarent soumettre la présente convention plus particulièrement à la condition suspensive que les états hypothécaires délivrés en vue de la réalisation de l'acte notarié de vente ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourra être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de la partie acquéreuse. En conséquence en cas de défaillance de cette condition, au jour fixé pour la signature de l'acte authentique de vente, elle aura seule qualité pour s'en prévaloir et si elle le désire, se trouver déliée de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre. »

Il résulte de la combinaison de ces deux clauses qu'SOCIETE2.) s'était certes engagée à céder le bien libre notamment de toute hypothèque, mais que cette obligation était à interpréter au sens du premier alinéa de la page 3 du compromis, qui prévoit que s'il existait une hypothèque, le prix de vente devait servir à l'éteindre.

Le deuxième alinéa de la page 3 précise par ailleurs que la partie acquéreuse, en l'occurrence SOCIETE1.), bénéficiait d'une clause suspensive qui lui permettait de se délier du contrat s'il s'avérait que l'état hypothécaire de l'immeuble constituerait un obstacle à la vente ou si le prix de vente ne permettrait pas le remboursement des créances garanties par de telles inscriptions hypothécaires.

Il s'en déduit que les parties avaient dès la signature du compromis de vente prévu la possibilité de l'existence d'hypothèques et les moyens pour régler les incidents pouvant en résulter. En prévoyant cette éventualité, sans prévoir de sanctions, il y a lieu d'admettre que l'existence d'une hypothèque, prise isolément, n'est pas automatiquement à considérer comme une violation fautive par SOCIETE2.) de ses obligations contractuelles.

Si cette clause a été rédigée dans l'intérêt exclusif de SOCIETE1.), qui pourrait décider de ne pas poursuivre la transaction si l'état hypothécaire de l'immeuble lui causerait un grief, il y a cependant lieu de retenir qu'elle n'implique pas automatiquement que SOCIETE1.) pouvait se prévaloir de l'existence d'une hypothèque grevant l'immeuble pour refuser de signer l'acte notarié tant que l'hypothèque ne serait pas levée, si l'existence de celle-ci ne constituait pas un obstacle à la passation de l'acte notarié de vente.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'inscription d'une hypothèque d'office aurait constitué un obstacle à la signature du compromis de vente.

Le cleric du notaire Goedert s'est ainsi borné à annuler le rendez-vous fixé pour la passation de l'acte notarié, mais il ne résulte pas de ce courrier du 17 décembre 2018, ni d'aucun autre élément du dossier, que la passation de l'acte notarié n'était pas possible tant que la mainlevée de l'hypothèque n'avait pas été obtenue. Le courrier électronique envoyé par

Maître Anja Holtz, notaire ayant procédé à l'adjudication publique de l'immeuble à laquelle SOCIETE2.) s'était portée acquéreuse, au conseil de SOCIETE1.) le 23 septembre 2019, n'est d'aucune pertinence à cet égard, alors qu'il se limite pour l'essentiel à expliquer qu'SOCIETE2.) avait connaissance de l'inscription hypothécaire et qu'elle avait été invitée à plusieurs reprises d'en demander la mainlevée en justice. Il n'en résulte cependant pas que la passation de l'acte notarié de vente entre SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ne pouvait pas être opérée avant la mainlevée de l'hypothèque.

Dès lors, au regard des stipulations contractuelles, SOCIETE1.) n'était pas admise à retarder la passation de l'acte notarié de vente en raison de l'hypothèque d'office.

Le tribunal ignore par ailleurs tout des tractations entre parties entre l'annulation du rendez-vous pour la signature de l'acte notarié du 18 décembre 2018 et la résolution du compromis de vente intervenue le 30 octobre 2018.

A défaut de preuve d'une faute dans le chef d'SOCIETE2.) et en présence du refus de SOCIETE1.) de passer devant le notaire pour la signature de l'acte de vente sans purge préalable de l'hypothèque, condition non prévue au contrat et alors qu'il n'est pas établi que celle-ci constituait un obstacle à cette signature, il y en conséquence lieu d'admettre qu'SOCIETE2.) a pu valablement résilier le compromis au motif que l'acte notarié de vente n'a pas pu être signé dans les délais stipulés au contrat, certes prorogés jusqu'au moins la date prévue initialement pour la signature de cet acte, mais dont SOCIETE2.) n'avait pas à accepter d'autres reports pour des motifs non concluants au regard des obligations contractuelles des parties.

Il s'ensuit que les demandes en application de la clause pénale et en allocation de dommages et intérêts ne sont pas fondées.

- Les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Les deux parties demandent à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) de ce chef n'est pas fondée de sorte qu'il y a lieu de l'en débouter.

Il serait toutefois inéquitable de laisser à charge d'SOCIETE2.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande sur cette base est fondée en principe.

Eu égard à l'importance de l'affaire, aux difficultés qu'elle comporte et aux soins qu'elle requiert, le tribunal évalue à 1.500,- EUR l'indemnité redue de ce chef.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme,

la **dit** non fondée et en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 1.500,- EUR,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA le montant de 1.500,- EUR de ce chef,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance.