

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

Jugement commercial 2025TALCH15/00366

Audience publique du lundi, dix mars deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-08207 du rôle

Composition :

Anne LAMBÉ, Vice-présidente ;
Brice HELLINCKX, 1^{er} juge ;
Fernand PETTINGER, juge ;
Jessica DA SILVA ANTUNES, greffière.

E n t r e :

Monsieur **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur, aux termes de l'acte de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette en date du 6 septembre 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS ET ASSOCIÉS SARL, représentée aux fins de la présente par Maître David GROSS, avocat à la Cour constitué, tous deux demeurant à Luxembourg,

et :

- 1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) 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 NUMERO1.),
- 2) 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.),

défenderesses, aux fins du prédit acte TAPELLA du 6 septembre 2023,

comparant par Maître Jamila KHELILI, avocat à la Cour constitué, demeurant à Bereldange.

Le Tribunal :

Faits et procédure

PERSONNE1.) (ci-après « **Monsieur PERSONNE1.)** »), en tant que partie venderesse, et les sociétés à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL (ci-après collectivement les « **Parties défenderesses** »), en tant que parties acquéreuses, ont signé en date du 22 novembre 2022 un compromis de vente (ci-après le « **Compromis** ») portant sur un local commercial avec terrasse et cave dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO3.), place (occupée), bâtiment à appartements, d'une contenance de 2 ares 43 centiares, au prix de 525.000.- EUR.

Le Compromis prévoit que (i) le prix de vente sera payé le jour de la signature de l'acte notarié prévue pour la fin du mois de juillet 2023 au plus tard et que le Compromis est considéré comme résolu de plein droit avec effet immédiat faute de passation de l'acte notarié pour cette même date, (ii) qu'il est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par les Parties défenderesses et (iii) qu'une indemnité sera due en cas de violation de ses obligations contractuelles par l'une des parties.

Par courrier recommandé de son mandataire du 7 août 2023, Monsieur PERSONNE1.) a informé les Parties défenderesses de la résiliation du Compromis et les a mis en demeure de lui payer le montant de 52.500.- EUR au titre de la clause pénale forfaitaire.

Les Parties défenderesses n'ont réservé aucune suite à courrier.

Par acte d'huissier de justice du 6 septembre 2023, Monsieur PERSONNE1.) a fait donner assignation aux Parties défenderesses à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile.

L'instruction de l'affaire a été clôturée par ordonnance de clôture en date du 4 novembre 2024 et l'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 janvier 2025.

Prétentions et moyens

Aux termes de son assignation, **Monsieur PERSONNE1.)** demande à voir constater la « *résiliation* » du Compromis aux torts exclusifs des Parties défenderesses, sinon à voir déclarer le Compromis résolu, sinon résilié, aux torts exclusifs des Parties défenderesses et à voir condamner les Parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement du montant de 52.500.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 31 juillet 2023, sinon à partir du 7 août 2023, date de la mise en demeure, sinon à partir l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir,

jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Il sollicite encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacune pour le tout, des Parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, affirmant en avoir fait l'avance, ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement.

Il base sa demande principalement sur les articles 1134, 1152, 1178 et suivants du Code civil et la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et suivants du Code civil.

Au soutien de ses prétentions, Monsieur PERSONNE1.) fait valoir que la vente était conditionnée par l'obtention d'un prêt bancaire par les Parties défenderesses avant le 1^{er} juillet 2023 et qu'il appartenait à ces dernières de justifier des démarches entreprises en vue de l'obtention du financement, respectivement de l'accord ou du refus de la demande en obtention d'un prêt bancaire pour le 1^{er} juillet 2023 au plus tard.

Il qualifie la condition précitée de clause suspensive et fait valoir qu'en s'abstenant de présenter un accord ou un refus bancaire ou de justifier d'avoir entrepris la moindre démarche en vue de l'obtention d'un financement, les Parties défenderesses ont volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive.

Les Parties défenderesses auraient ainsi violé les stipulations du Compromis et engagé leur responsabilité contractuelle, de sorte qu'il serait fondé à réclamer le paiement du montant de 52.500.- EUR (10% du prix de vente) convenu au titre de la clause pénale prévue à l'article 8 du Compromis.

Il fait valoir que tout porte à croire que les Parties défenderesses n'ont jamais eu l'intention d'acquérir l'Immeuble.

Il conteste toute nullité du compromis du fait de l'absence de signature de l'acte notarié avant la fin du mois de juillet 2023 et qu'une telle nullité entraînerait celle de la clause pénale, et il considère que la clause pénale « *subsiste* » malgré la résolution de plein droit du Compromis et qu'il appartient aux Parties défenderesses de prouver qu'elles ont respecté les obligations leur incombant en vertu du Compromis.

Il souligne que la faute commise par les Parties défenderesses consiste dans le fait de ne pas avoir entrepris les démarches nécessaires pour se voir accorder un crédit et pour permettre la signature de l'acte notarié endéans le délai contractuellement prévu.

Il demande finalement le rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure des Parties défenderesses.

Les **Parties défenderesses** demandent acte qu'elles se rapportent à la prudence du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Au fond, elles demandent à voir débouter Monsieur PERSONNE1.) de l'intégralité de ses demandes.

Les Parties défenderesses sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de Monsieur PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire, affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de leurs prétentions, elles se réfèrent à l'article 1185 du Code civil et à l'article 3 du Compromis aux termes duquel l'acte de vente devra être passé au plus tard fin juillet 2023 et que passé ce délai, le Compromis est résolu de plein droit avec effet immédiat pour en conclure que le Compromis prévoyait un terme extinctif, alors que sa validité était limitée dans le temps et que les parties ont convenu de voir expirer le Compromis à la date fixée.

Selon les Parties défenderesses, faute pour les parties d'avoir passé l'acte notarié endéans ce délai, il y a lieu de considérer que le Compromis a été résolu de plein droit et que l'échéance du terme extinctif entraîne « *ipso facto* » l'extinction de l'obligation lorsque la prorogation du terme n'a, tel qu'en l'espèce, pas été prévue.

Elles contestent encore l'existence d'une faute au sens de l'article 8 du Compromis dans leur chef et s'emparent de l'article 1227 du Code civil pour soutenir que la résolution avec effet immédiat du Compromis a entraîné « *ipso facto la nullité de toute obligation résultant de l'application d'une éventuelle clause pénale* ».

Motifs de la décision

1. La demande principale

Le fait pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation. Toutefois, une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des parties et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Dès lors, étant donné que les Parties défenderesses restent en défaut de préciser dans quelle mesure l'assignation ne serait pas recevable, le moyen d'irrecevabilité encourt le rejet, étant relevé que le tribunal n'entrevoit pas non plus de cause d'irrecevabilité d'ordre public qui serait à soulever d'office.

La demande, régulièrement introduite dans les forme et délai légaux et non autrement contestée sous ces rapports, est à déclarer recevable.

a) Quant à la réalisation de la clause suspensive

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. À 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.

L'article 4 du Compromis stipule :

« Le présent contrat est subordonné à la condition suspensive que l'acquéreur obtienne de la part d'un établissement de crédit/bancaire un financement lui permettant de financer le prix d'acquisition des biens désignés ci-dessus. Le financement ci-dessus doit être obtenu au plus tard le 01.07.2022 [il faut lire le 01.07.2023].

A la demande du vendeur, l'acquéreur devra justifier les démarches qu'il aura entreprises en vue de l'obtention d'un ou plusieurs crédits, respectivement du refus que lui auront opposé son ou ses banquiers ».

Ladite clause, erronément intitulée « *Condition résolutoire* », est à qualifier de condition suspensive, dans la mesure où elle prévoit que le Compromis ne sortira ses effets que si les Parties défenderesses se voient accorder le prêt bancaire pour financer le prix d'acquisition.

L'article 1176 du Code civil dispose que « *lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé* ». D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que le crédit n'ait été obtenu.

Il est constant en cause que les Parties défenderesses n'ont pas obtenu le financement requis pour financer le prix d'acquisition dans le délai fixé pour la réalisation de la condition suspensive.

La condition suspensive est ainsi en principe défaillie au 1^{er} juillet 2023.

Il est cependant de principe que pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. En effet, lorsque le débiteur obligé sous condition suspensive en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du Code civil impose ainsi au débiteur engagé sous condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales en ce sens ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées (cf. Cour d'appel, 15 février 2017, n°40963 et 41047 du rôle).

En souscrivant à la condition suspensive en l'espèce, les Parties défenderesses étaient partant obligées d'entreprendre des démarches concrètes en vue de l'obtention d'un crédit et de consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches.

Or, force est de constater qu'il n'est ni établi, ni même allégué que les Parties défenderesses aient entrepris la moindre démarche auprès d'un établissement bancaire afin d'obtenir un prêt bancaire.

Les Parties défenderesses n'ayant pas accompli les diligences nécessaires en vue de l'accomplissement de la condition suspensive, la défaillance de la condition suspensive leur est imputable.

Conformément à l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive litigieuse est réputée accomplie et le contrat est devenu parfait entre parties.

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-intérêts.

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

Outre la clause suspensive précitée, le Compromis prévoit encore en son article 3 que « *Ledit acte sera passé par devant Maître Kollbach Danie[[]]le, notaire de résidence à Junglinster, au plus tard le fin Juillet 2023, passé ce délai, le présent compromis est résolu de plein droit avec effet immédiat sans qu'aucune procédure judiciaire soit nécessaire ».*

Contrairement à la position défendue par les Parties défenderesses, la stipulation à l'article 3 du Compromis n'est pas à qualifier de terme extinctif, mais s'analyse en une

condition résolutoire sous la condition de l'absence de passation de l'acte notarié de vente avant la fin du mois de juillet 2023.

En effet, le terme est un évènement futur dont la réalisation est certaine, tandis qu'en l'espèce, l'absence de passation d'un acte notarié dans un délai prévu est un évènement futur incertain dans sa réalisation.

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 de plein droit.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande principale de Monsieur PERSONNE1.) et de constater la résolution du Compromis.

Faute pour les parties d'avoir précisé ce qu'il y a lieu d'entendre par « *fin Juillet 2023* », le tribunal décide de fixer la date de cette résolution au 31 juillet 2023, dernier jour du mois de juillet 2023.

b) Quant à l'application de la clause pénale

L'article 8 du Compromis (« *Clause pénale* ») stipule que « *Si l'une des parties devait rompre les obligations que le présent contrat met à sa charge, celle-ci devra s'acquitter du paiement d'un montant de 10% du prix de vente en faveur de l'autre partie* ».

Cette stipulation constitue, conformément aux conclusions concordantes des parties, une clause pénale au sens de l'article 1226 du Code civil, dans la mesure où les parties ont convenu le paiement d'une indemnité forfaitaire en cas de défaut d'accomplissement de ses obligations par l'une des parties.

Il est admis que la clause pénale destinée à compenser les conséquences dommageables de la résolution d'un contrat survit à la résolution de ce contrat (cf. Cour d'appel, 26 janvier 2017, n°42166 du rôle).

Cette sanction contractuelle s'applique du seul fait du manquement d'une partie à ses obligations (cf. TAL, 3 avril 2019, n°TAL-2018-00380 du rôle).

Les Parties défenderesses ayant failli à leurs obligations contractuelles, elles sont redevables du paiement de la clause pénale de 10% du prix de vente de 525.000.- EUR, soit de la somme de 52.500.- EUR.

La demande de Monsieur PERSONNE1.) est dès lors à déclarer fondée et il y a lieu de condamner les Parties défenderesses *in solidum* à payer à Monsieur PERSONNE1.) le montant de 52.500.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

2. Les demandes accessoires

La demande de Monsieur PERSONNE1.) 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 les Parties défenderesses *in solidum* à payer à Monsieur PERSONNE1.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR. Eu égard à l'issue du litige, la demande des Parties défenderesses 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.

Enfin, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'espèce les Parties défenderesses, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, avec distraction au profit de la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande ;

la **dit** fondée ;

constate la résolution du compromis de vente signé entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le 22 novembre 2022 avec effet au 31 juillet 2023 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 52.500.- EUR, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2023, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL *in solidum* à payer à PERSONNE1.) 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 SOCIETE1.) SARL et 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 SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL *in solidum* aux frais et dépens de

l'instance et en ordonne la distraction au profit de la société Etude d'avocats GROSS & Associés SARL, qui affirme en avoir fait l'avance.