

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-03823**  
**No. 2025TALREFO/00589**  
**du 13 novembre 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 13 novembre 2025, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Felix GREMLING, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse originaire**

**partie défenderesse sur contredit** *comparant par Maître Sead BEGANOVIC, avocat, en remplacement de Maître Felix GREMLING, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,*

### **ET**

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse originaire**

**partie demanderesse par contredit** *comparant par Maître Karim MAADI, avocat, demeurant à Luxembourg.*

---

**F A I T S :**

Suite au contredit formé le 22 avril 2025 par PERSONNE2.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement No. 2025TALORDP/00249 délivrée en date du 21 mars 2025 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 25 mars 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 26 juin 2025.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du jeudi matin, 6 novembre 2025, lors de laquelle Maître Sead BEGANOVIC et Maître Karim MAADI furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

## O R D O N N A N C E

### qui suit:

Par requête déposée le 20 mars 2025 au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, PERSONNE1.) a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard d'PERSONNE2.) pour un montant principal de 30.500 euros, augmenté des intérêts légaux. PERSONNE1.) a encore demandé à se voir allouer le montant de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de cette requête, PERSONNE1.) fait exposer qu'un compromis de vente a été signé le 19 avril 2024 entre les parties litigantes pour la vente d'une maison sise à ADRESSE3.) pour le prix de 305.000 euros ; PERSONNE1.) à titre de partie venderesse et PERSONNE2.) en tant que partie acquéreuse. Au titre de ce compromis de vente, l'acte notarié devait être signé au plus tard le 14 mai 2024. PERSONNE2.) aurait failli à ses obligations contractuelles ; elle n'aurait pas apporté une réponse négative ou positive de banques luxembourgeoises concernant l'octroi d'un prêt ; elle ne prouverait pas avoir effectué des démarches proactives afin d'obtenir un prêt endéans le délai conventionnellement stipulé, à savoir avant le 9 mai 2024. PERSONNE2.) aurait commis une faute ayant pour effet d'empêcher la vente devant notaire avant le 14 mai 2024, ce qui aurait entraîné la résiliation de plein droit du compromis de vente. Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE2.) à payer le montant de la clause pénale fixé à 10% du prix de vente, soit 30.500 euros.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n°2025TALORDP/00249, délivrée le 21 mars 2025 et notifiée le 25 mars 2025, il a été fait droit à la susdite requête et, partant, enjoint à PERSONNE2.) de payer à PERSONNE1.) la somme de 30.500 euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de ladite ordonnance, jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 300 euros.

Par courrier déposé au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 22 avril 2025, PERSONNE2.) a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement. La partie contredisante fait valoir que les conditions figurant au compromis de vente signé en date du 19 avril 2024 relatives au paiement de la clause pénale et prévues à l'article 5 du compromis de vente ne sont manifestement pas remplies. Selon PERSONNE2.), d'après les termes de la condition figurant à l'article 4 du compromis de vente, faute d'information quant à l'obtention du prêt avant le 9 mai 2024, la condition était défaillie et le compromis caduc. La condition suspensive ayant été assortie d'un terme, elle n'aurait plus pu être accomplie après le 9 mai 2024. De plus, aucun délai n'aurait été stipulé pour l'information de la partie venderesse quant à la défaillance de la condition suspensive. En plus, la partie contredisante aurait été diligente et elle aurait mandaté un courtier en prêt immobilier afin d'obtenir le financement nécessaire, de sorte qu'elle aurait coopéré de manière loyale. Il y aurait de ce fait lieu de déclarer irrecevable la demande de provision adverse, sinon de réduire le montant de la clause pénale sur base des articles 1152 et 1231 du Code civil. PERSONNE2.) demande de manière reconventionnelle à se voir allouer la somme de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure ainsi que le montant de 2.500 euros pour procédure abusive et vexatoire.

Lors de l'audience des plaidoiries du 6 novembre 2025, PERSONNE1.) a demandé à voir condamner la partie adverse à lui payer les montants tels que résultant de l'ordonnance conditionnelle de paiement, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Il convient de rappeler que la requête initiale est basée sur l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que le juge peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Cette disposition rejoint celle qui figure à l'article 933, alinéa 2 du même code.

Dans le cadre d'un débat contradictoire, tel le cas en l'espèce en matière de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, le juge des référés apprécie si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

La contestation sérieuse faisant obstacle à l'allocation d'une provision par le juge des référés est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond (*Cour d'appel, 20 janvier 1986, Pas. 26, p. 368*).

L'article 4 du compromis de vente du 19 avril 2024 stipule ce qui suit :

*« La présente vente est conclue sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt par la partie acquéreuse.*

*La partie acquéreuse déclare solliciter ce crédit, par des démarches personnelles, auprès d'au moins deux organismes financiers du Grand-Duché de Luxembourg de son choix.*

*Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 09 mai 2024, et la partie acquéreuse devra en aviser la partie venderesse sans délai. En d'autres termes, l'accord bancaire doit être disponible à la date susmentionnée.*

*La condition suspensive sera réalisée si le prêt est accordé à la partie acquéreuse endéans ce délai.*

*Si le crédit n'est pas obtenu endéans ce délai, la condition sera considérée comme non réalisée. Dans ce cas, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenue et la vente sera réputée inexistante. La partie acquéreuse sera tenue d'en informer la partie venderesse dans le plus court délai, verbalement et par lettre recommandée en y joignant le refus de la banque. »*

L'article 5 prévoit qu'en cas de résiliation du compromis de vente pour une autre raison que la condition suspensive, la partie rétractante devra payer une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie.

Il est constant en cause qu'PERSONNE2.) n'a pas obtenu le crédit endéans le délai prévu, à savoir avant le 9 mai 2024, de sorte que la condition suspensive est à considérer comme étant non réalisée. PERSONNE2.) se prévaut de contestations sérieuses afin de faire échec à la demande de paiement de la clause pénale :

- d'après la clause 4 du compromis de vente, la condition suspensive relative à l'obtention du prêt devait être accomplie avant le 9 mai 2024 ; après cette date, le compromis était à considérer comme nul et non avenue et la vente réputée inexistante ;
- aucune date précise n'est stipulée pour l'information de la partie venderesse relative à la non-obtention d'un crédit par la partie PERSONNE2.), si ce n'est que cette information devait intervenir « sans délai » et « dans le plus court délai » ;
- d'après les propres explications de la partie PERSONNE1.), depuis le 13 mai 2024 au moins, elle était au courant des retards de la banque (pièce n°4) ;
- il ressort des pièces versées en cause qu'PERSONNE2.) a fait des démarches auprès de la société SOCIETE1.) S.A. qui est inscrite auprès de la SOCIETE2.) et qui peut agir en tant qu'intermédiaire en crédits immobiliers sur l'ensemble du territoire du Grand-Duché de Luxembourg ; par courrier daté du 28 août 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a informé PERSONNE2.) que « à la suite de votre demande de crédit, je vous informe que malheureusement votre dossier n'est pas faisable suivants les critères de nos partenaires. »

Les moyens de défense soulevés par PERSONNE2.) constituent des contestations sérieuses à l'encontre de la demande de PERSONNE1.) et échappent comme tels au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés. Au vu de ces contestations sérieuses, la question de savoir s'il y eu résiliation du compromis de vente pour une autre raison que la condition suspensive stipulée, ne relève pas du pouvoir d'appréciation du juge des référés. Ces contestations sérieuses font échec à la demande en provision.

Le contredit est à déclarer fondé.

Concernant la demande reconventionnelle d'PERSONNE2.) tendant à sa voir allouer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il est admis que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Tel n'est pas le cas en l'espèce, de sorte qu'PERSONNE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de 2.500 euros pour procédure vexatoire et abusive.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « [l]orsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166).

Au vu de l'issue de l'instance, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PERSONNE2.) n'établissant pas l'iniquité requise au titre de l'article 240 précité, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est à rejeter.

## **P A R C E S M O T I F S**

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons le contredit d'PERSONNE2.) en la forme,

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclarons le contredit d'PERSONNE2.) fondé,

partant, disons que l'ordonnance conditionnelle de paiement numéro n°2025TALORDP/00249 du 21 mars 2025 est à considérer comme non avenue,

déboutons les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

déboutons PERSONNE2.) de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution,

laissons les frais et dépens à charge de PERSONNE1.).