

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-03561**

**No. 2025TALREFO/00479**

**du 3 octobre 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 3 octobre 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme en matière de référé, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Stéphanie RIBEIRO.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

élisant domicile en l'étude de Maître Céline MARCHAND, avocat, demeurant à Luxembourg,

#### **parties demandereses originaires**

**parties défenderesses sur contredit** *comparant par Maître Anne BODÉ, avocat, en remplacement de Maître Céline MARCHAND, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,*

### **ET**

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

#### **partie défenderesse originaire**

**partie demanderesse par contredit** *comparant par PERSONNE4.), en vertu d'une procuration du 10 mai 2025.*

---

**F A I T S :**

Suite au contredit formé le 17 avril 2025 par la société anonyme SOCIETE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00239, délivrée le 18 mars 2025 et lui notifiée en date du 21 mars 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 19 mai 2025.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique ordinaire de vacation des référés du lundi matin, 21 juillet 2025, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 25 juillet 2025.

Suite au courrier de Maître Céline MARCHAND du 21 juillet 2025, le juge prononça le 23 juillet 2025 la rupture du délibéré et fixa l'affaire à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 4 août 2025.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 22 septembre 2025, lors de laquelle les parties furent entendues 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 du 14 mars 2015, déposée le même jour au greffe du tribunal, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « **les consorts GROUPE1.)** ») ont requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») pour la somme de 162.910,08.- euros en principal, augmentée des intérêts de retard légaux, ainsi que pour le montant de 2.000,- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00239, délivrée le 18 mars 2025 et notifiée en date du 21 mars 2025 à la société SOCIETE1.), il a été fait droit à la susdite requête et, partant, enjoint à cette dernière de payer aux consorts GROUPE1.) la somme de 162.910,08.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 150,- euros.

Par lettre du 14 avril 2025, déposé le 17 avril 2025 au greffe du tribunal, la société SOCIETE1.) a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

Les consorts GROUPE1.) concluent au rejet du contredit et sollicitent en conséquence la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant retenu dans l'ordonnance conditionnelle de paiement.

Ils réclament le paiement de la clause pénale prévue à l'article 10 d'un compromis de vente qu'ils ont signé le 29 mai 2021 avec la société SOCIETE1.), et en vertu duquel ils ont vendu à cette dernière une maison avec terrain sise à L-ADRESSE5.) pour un prix de 1.600.000,- euros.

Ils expose que, suivant l'article 9 dudit compromis de vente, la vente a été soumise à des conditions suspensives relatives à l'obtention par la société SOCIETE1.) d'un prêt bancaire pour le financement du prix d'acquisition. La société SOCIETE1.) aurait ainsi été tenue, d'une part, d'introduire, dans un délai de huit jours à compter de la signature du compromis de vente, une demande de prêt auprès de deux établissements bancaires, et d'autre part, de leur fournir, dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromise de vente, les lettres d'octroi ou de refus reçues de la part de ces établissements bancaires.

Soutenant que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté ses prédites obligations contractuelles, les consorts GROUPE1.) sollicitent le paiement de la clause pénale prévoyant un montant correspondant à 10% du prix de vente convenu, soit la somme de 160.000,- euros, ainsi que le remboursement de tous les frais qu'ils ont dû supporter en relation avec le compromis de vente, à savoir un montant de 2.910,08,- au titre des frais d'avocat qu'ils ont été contraints de déboursier face à l'inexécution contractuelle dont s'est rendue coupable la société SOCIETE1.).

Face aux contestations adverses, les consorts GROUPE1.) précisent que la signature du compromis de vente est intervenue entre la date de nomination de deux nouveaux administrateurs de la société SOCIETE1.) et la date de publication de ces nominations au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg (ci-après « **RCSL** »). Selon eux, il ressort des publications et informations accessibles au RCSL qu'à la date de la signature, la société SOCIETE1.) était administrée par un administrateur unique, à savoir PERSONNE5.), signataire du compromis de vente, de sorte que celui-ci pouvait valablement engager la société par sa seule signature. L'existence d'un conseil d'administration composé de trois administrateurs n'aurait été publiée au RCSL que le 4 juin 2021, soit postérieurement à la signature du compromis, et ne leur serait par conséquent pas opposable.

Ils estiment que l'affaire ne présente aucune complexité particulière, le compromis de vente et les clauses qu'il contient étant clairs et précis et ne nécessitant aucune interprétation, de sorte que les moyens de contestation soulevés la société SOCIETE1.) sont à écarter pour être non sérieux.

A l'audience du 22 septembre 2025, la société SOCIETE1.) n'a plus réitéré son moyen formulé dans son contredit et tenant à l'absence d'acquisition d'une parcelle permettant de compenser le solde du prix de vente par un appartement.

Elle soutient, en premier lieu, que le compromis de vente invoqué n'a pas été enregistré et ne bénéficie dès lors d'aucune date certaine.

Elle fait ensuite valoir que ce compromis a été signé par un administrateur qui, au moment de la signature, ne disposait pas (ou plus) du pouvoir d'engager la société par sa seule signature. Elle explique qu'en présence de deux autres administrateurs, nommés en date du 11 mai 2011, elle ne pouvait être valablement engagée que par une signature conjointe de deux administrateurs. Elle en conclut que le compromis de vente litigieux lui est inopposable.

À titre subsidiaire, elle soutient que le montant de la clause pénale stipulée au compromis de vente est disproportionné, en relevant que PERSONNE3.) est architecte et que l'immeuble litigieux a pu être revendu.

Il échet 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*).

En l'espèce, le tribunal constate d'abord que la société SOCIETE1.) ne conteste pas la date de signature du compromis de vente litigieux.

Il faut en outre rappeler que la règle de l'article 1328 du Code civil, aux termes duquel les actes sous seing privé n'ont de date certaine contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, n'a pas pour but de protéger les parties elles-mêmes contre les dangers des antedates et des postdates, dans les actes sous seing privé qu'elles souscrivent, mais seulement les tiers (*Cour d'appel, 9 novembre 2017, Pas. 39, p. 175*).

En tant que partie contractante, la société SOCIETE1.) ne peut donc se prévaloir de l'article 1328 du Code civil.

L'argument de la société SOCIETE1.) tiré de l'absence d'enregistrement du compromis de vente litigieux doit partant être écarté.

Le tribunal constate ensuite qu'il est constant en cause que les statuts de la société SOCIETE1.) prévoient que celle-ci est engagée vis-à-vis des tiers, en cas d'administrateur unique, par la signature individuelle de cet administrateur, et en cas de pluralité d'administrateurs, par la signature conjointe de deux administrateurs.

Il ressort des extraits RCSL produits en cause qu'en date du 11 mai 2021, soit avant la signature du compromis de vente du 29 mai 2021, PERSONNE6.) et PERSONNE7.)

ont été nommés administrateurs de la société, et qu'auparavant, la société était administrée par un administrateur unique en la personne d'PERSONNE8.).

Il résulte enfin des pièces versées que la prédite nomination de deux nouveaux administrateurs n'a été déposée et publiée au RCSL qu'en date du 4 juin 2021, donc postérieurement à la signature du compromis de vente.

Les nominations, révocations et démissions des dirigeants sociaux, régulières au regard des statuts, sont inopposables aux tiers de bonne foi lorsqu'elles n'ont pas été publiées régulièrement (*Alain STEICHEN, Précis de droit des sociétés, 1<sup>er</sup> édition, 2006, n° 246, pages 237 à 238*).

La bonne foi des consorts GROUPE1.) n'étant pas contestée, il faut retenir que les nominations intervenues en mai 2021 ne leur étaient, au jour de la signature du compromis de vente litigieux, pas opposables, de sorte qu'ils peuvent se prévaloir du compromis de vente à l'égard de la société SOCIETE1.).

Le moyen tiré de l'inopposabilité du compromis de vente est par conséquent à rejeter pour être non sérieux.

Quant au prétendu caractère disproportionné de la clause pénale, le tribunal rappelle que la clause pénale est l'évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a 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 (*Cour d'appel, 2 octobre 1996, Pas. 30, p. 145*).

La clause pénale, stipulée dans une convention légalement formée, fait la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer, même à défaut de préjudice, l'exécution de leurs conventions (*Cass. 19 janvier 1984, Pas. 26, p. 41*)

Conformément à l'article 1152, alinéa 2 du Code civil, il ne saurait être permis au juge de modérer la peine stipulée par les parties que si cette peine est manifestement excessive. Aussi une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit-elle être irréductible (*Cour d'appel, 9 novembre 1993, Pas. 29, p. 293*)

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se borne à alléguer que la maison ayant fait l'objet du compromis de vente litigieux a pu être revendue par les consorts GROUPE1.), sans expliquer en quoi la peine prévue par l'article 10 dudit compromis serait manifestement excessive.

Dans ces conditions et compte tenu du fait que le taux de 10% correspond au taux usuel appliqué en matière de vente immobilière, la contestation tirée du caractère disproportionné de la clause pénale doit également être écartée.

Il résulte des développements qui précèdent que les contestations avancées par la société SOCIETE1.) ne sont pas sérieuses, de sorte que son contredit est à rejeter.

La société SOCIETE1.) sera en conséquence condamnée, en application de l'article 927, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, au paiement de la somme de 162.910,08.- euros avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2025, date de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, jusqu'à solde.

Les consorts GROUPE1.) réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *Lorsqu'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*).

Les consorts GROUPE1.) ayant été contraints d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en son principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, cette demande est à déclarer fondée pour un montant fixé à 1.000,- euros.

## **PAR CES MOTIFS**

Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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 en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

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

rejetons le contredit ;

partant,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 162.910,08.- euros avec les intérêts légaux à partir du 21 mars 2025 jusqu'à solde ;

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure 1.000,- euros ;

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

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.