**Texte pseudonymisé**

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

Arrêt N° 115/25 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2022-00974 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Stephanie MENDES, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie appelante :
- aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, en date du 16 septembre 2022,
- aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 16 septembre 2022,

comparant par Maître Manuel LENTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1) PERSONNE1.)**, et son épouse,

**2) PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit GLODÉ du 16 septembre 2024,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3) PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**4) PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

parties intimées aux fins du susdit exploit WEBER du 16 septembre 2024,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**LA COUR D'APPEL :**

La société SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) a signé avec PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) un compromis de vente en date du 10 novembre 2017, par lequel ils lui ont vendu :

- une maison d'habitation avec toutes ses dépendances et appartenances et deux places voiries sises à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre sous Commune de Luxembourg (ancien. ADRESSE5.)), Section ALIAS1.) (n° NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 2 ares 79 centiares, n° NUMERO3.), même lieu-dit, place voirie, contenant 20 centiares, n° NUMERO4.), même lieu-dit, place voirie contenant 4 centiares),
- la moitié d'une place adjacente à la prédite maison inscrite au cadastre sous Commune de Luxembourg (ancien. ADRESSE5.)), Section ALIAS1.) (n° NUMERO5.), même lieu-dit, place, contenant 1 are 35 centiares),

pour le prix de 1.055.000,- € payable par

- un versement de 420.000,- € à la signature de l'acte notarié,
- la livraison d'un appartement d'environ 75 m2 avec une cuisine équipée, une cave et un parking intérieur d'une valeur totale de 635.000,- € TTC (TVA 3%) dans une résidence en l'état futur d'achèvement à ériger au ADRESSE7.), L-ADRESSE8.) (désigné ci-après le premier compromis).

Le 11 décembre 2017, la société SOCIETE1.) a signé avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE2.)) un compromis de vente par lequel elles lui ont vendu :

- une maison d'habitation avec toutes ses dépendances et appartenances et place, sises à L-ADRESSE9.), inscrite au cadastre sous Commune de Luxembourg (ancien. ADRESSE5.)), Section ALIAS1.) (n° NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 3 ares 6 centiares, n° NUMERO7.), même lieu-dit, place, contenant 25 centiares),

- la moitié d'une place adjacente à la prédite maison inscrite au cadastre sous Commune de Luxembourg (ancien. ADRESSE5.)), Section ALIAS1.) (n° NUMERO5.), même lieu-dit, place, contenant 1 are 35 centiares),

pour le prix de 1.086.000,- € payable comme suit :

- un versement de 400.000,- € à la signature de l'acte notarié,
- la livraison d'un appartement d'environ 75 m2, une cave et un parking intérieur d'une valeur totale de 635.000,- € TTC (TVA 3%), ainsi qu'une cuisine équipée d'une valeur de 15.000,- €, dans une résidence en l'état futur d'achèvement à ériger au ADRESSE7.), L-ADRESSE8.) (désigné ci-après le second compromis).

Par exploits d'huissier des 5 et 6 août 2020, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) et aux consorts GROUPE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater la validité des compromis de vente litigieux et partant voir prononcer l'exécution forcée des ventes y relatives.

La société SOCIETE1.) a, par ailleurs, sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 6.000,- € et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

Suivant jugement du 8 juillet 2022, le Tribunal a

- reçu la demande en la forme,
- déclaré caduc le compromis de vente conclu en date du 11 décembre 2017 entre la société SOCIETE1.), en tant qu'acquéreur, et les consorts GROUPE2.), en tant que vendeurs,
- déclaré nul le compromis de vente conclu en date du 10 novembre 2017 entre la société SOCIETE1.), en tant qu'acquéreur, et les époux GROUPE1.), en tant que vendeurs,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux parties assignées le montant de 1.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont déclaré caduc le compromis de vente du 11 décembre 2017, signé entre la société SOCIETE1.) et les consorts GROUPE2.), au motif qu'il ne ressort pas à suffisance de droit des éléments du dossier que par l'allocation d'une indemnisation en faveur des consorts GROUPE2.), les parties aient convenu de supprimer ou de modifier le terme prévu du contrat fixé au 1er juillet 2019.

A défaut d'une prorogation de la validité du compromis de vente en cause et à défaut par la société SOCIETE1.) d'avoir présenté à cette date un accord de financement bancaire aux vendeurs, les juges de première instance ont considéré que l'acte du 11 décembre 2017 est devenu caduc par l'arrivée du terme fixé au 1er juillet 2019.

Le premier compromis de vente signé en date du 10 novembre 2017 entre les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE1.), a été déclaré nul, au motif que la caducité du second compromis a rendu impossible l'exécution de l'obligation incombant à la société SOCIETE1.) en vertu du contrat du 10 novembre 2017.

Par exploits d'huissiers du 16 septembre 2022, la société SOCIETE1.) a interjeté appel contre cette décision pour voir constater par réformation du jugement que

- les consorts GROUPE2.) ont renoncé à la condition résolutoire relative à la date de validité du compromis de vente conclu en date du 11 décembre 2017 ;
- l'obtention d'un financement bancaire relative à ce même compromis n'était limitée par aucune date prédéterminée ;
- le compromis de vente conclu en date du 11 décembre 2017 n'était pas caduc au 19 juillet 2019 ;
- le compromis de vente conclu en date du 10 novembre 2017 n'était pas entaché de nullité ;
- les deux compromis prévoyaient que les actes notariés devaient être signés « au plus tard à la fin du troisième mois qui suit l'obtention de toutes les autorisations purgées des recours de tiers, de l'autorisation de voirie, du permis de démolition, ainsi que de l'obtention du cadastre vertical définitif» ;
- les parties intimées ont refusé de passer les actes notariés par-devant notaire alors que les compromis y relatifs étaient valides ;
- les actes notariés relatifs aux compromis litigieux auraient pu être signés lorsque la partie appelante en a fait la demande ;
- en dépit de ce qui vient d'être énoncé, les parties intimées ont vendu les biens immobiliers litigieux à un tiers au cours de la procédure de première instance ;
- la Cour ne peut plus forcer les parties intimées à passer acte ;
- la société SOCIETE1.) se réserve tous droits quant aux suites à donner et aux conséquences qui pourront découler de la décision à intervenir, dont une action en dédommagement.

Pour autant que de besoin, l'appelante a formulé l'offre de preuve suivante

« *Un compromis de vente a été signé en date du 11 décembre 2017 entre SOCIETE1.), en qualité d'acquéreur d'une part, et Mesdames PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en qualité de vendeur d'autre part, portant un immeuble sis à L-ADRESSE10.).*

*Le compromis était valable jusqu'au 1er juillet 2019 et pouvait être prolongé d'un commun accord de 6 mois.*

*Entre le mois d'avril 2019 et le mois de juillet 2019, sans préjudice quant à une date exacte, SOCIETE1.) et Mesdames PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont convenu d'un commun accord de prolonger ledit compromis au-delà du 1er juillet 2019 jusqu'à l'obtention des autorisations de bâtir sollicitées par SOCIETE1.) et la signature des actes notariés.*

*En contrepartie, une indemnité mensuelle de EUR 3.250,- à verser en une seule fois lors de la signature de l'acte notarié, devait être payée par SOCIETE1.) S.à r.l. aux dames PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour compenser les loyers non perçus pendant cette période de prolongation du compromis. »*

La société SOCIETE1.) sollicite, en outre, d'être déchargée de toute condamnation prononcée et elle demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 6.000,- € pour la première instance et de 9.000,- € pour l'instance d'appel ainsi que leur condamnation à tous les frais et dépens des deux instances.

En ce qui concerne le compromis du 11 décembre 2017, la société SOCIETE1.) soutient à l'appui de son appel que les consorts GROUPE2.) auraient soit expressément, soit tacitement, accepté de proroger le délai de validité dudit compromis au-delà du 1er juillet 2019, tel qu'il résulterait notamment du courriel du 4 avril 2019, informant les consorts GROUPE2.) du fait que les démarches administratives n'aboutiraient pas avant juillet-août 2019 et du fait que les actes notariés pourraient être signés seulement après l'été.

Dans ce contexte, les consorts GROUPE2.) auraient négocié une indemnité mensuelle devant compenser les loyers non perçus jusqu'à la passation de l'acte notarié.

Par le fait que les consorts GROUPE2.) auraient accepté de discuter des options d'indemnisation et qu'ils auraient fait leur choix seulement le 29 mai 2019 prouverait qu'ils auraient été d'avis que le second compromis ne serait pas caduc au 1er juillet 2019.

Ils n'auraient par ailleurs fait aucune remarque lorsqu'ils auraient reçu le courriel du 25 juin 2019 indiquant que la première mensualité concernerait le mois courant.

L'intention des parties de prolonger le second compromis serait confirmée par le gérant de l'agence immobilière en charge de la vente et pour autant que de besoin la société SOCIETE1.) formule une offre de preuve à cet égard.

Ni les consorts GROUPE2.), ni leurs mandataires n'auraient affirmé que le second compromis aurait été caduc au 1er juillet 2019.

L'appelante avance par ailleurs que le second compromis ne prévoirait pas qu'elle aurait été obligée de communiquer aux consorts GROUPE2.) ses demandes et obtentions de prêts bancaires. L'obtention d'un accord bancaire n'aurait pas été enfermée dans un délai, seule la demande du prêt aurait dû être faite endéans un délai de trois mois.

En ce qui concerne le premier compromis, la société SOCIETE1.) estime qu'il ne serait pas nul pour défaut d'objet, dès lors que le second compromis n'aurait pas été caduc.

L'appelante donne à considérer que les parties intimées ont vendu les immeubles à un tiers, de sorte que l'exécution forcée ne serait plus possible.

Elle se réserve tous droits quant aux suites à donner et quant aux conséquences qui pourraient découler de la décision de la Cour à venir tendant à voir constater que les

intimés auraient refusé de passer les actes notariés bien que tant le premier que le second compromis auraient été valides.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs.

Elles donnent à considérer que le second compromis aurait prévu une condition suspensive d'obtention d'un prêt endéans un délai de six ou de trois mois.

Comme aucune acceptation bancaire n'aurait été transmise aux parties intimées avant le 16 avril 2020, la condition suspensive devrait être considérée comme défaillie et le contrat serait frappé de caducité.

Sinon, les parties intimées entendent se prévaloir de la clause résolutoire du second compromis prévoyant la caducité du compromis en date du 1er juillet 2019.

Elles contestent toute prolongation du compromis, qui ne résulterait pas à suffisance de droit de l'allocation d'une indemnité compensatoire de perte de loyers par la société SOCIETE1.).

L'attestation de PERSONNE5.) et l'offre de preuve formulée à cet égard ne seraient pas pertinentes et à rejeter.

Le second compromis étant caduc, l'objet du premier compromis, notamment l'attribution d'un appartement aux parties venderesses comme paiement partiel du prix de vente, serait devenu irréalisable, de sorte que le premier compromis serait nul pour défaut d'objet.

Ayant toujours été propriétaires des immeubles, les parties intimées estiment qu'elles auraient été en droit de les revendre à un tiers.

Elles sollicitent l'obtention d'une indemnité de procédure de 6.000,- € pour la première instance et de 9.000,- € pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation de l'appelante à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN.

**Appréciation de la Cour**

L'appel ayant été interjeté suivant les formes et délai de loi, il est à déclarer recevable.

- Second compromis de vente

En ce qui concerne la validité du second compromis du 11 décembre 2017, il convient de constater que les parties ont stipulé sous le point 4 que « *la vente est soumise à la condition suspensive cumulative suivante :*

*L'obtention par l'acheteur du financement bancaire nécessaire à la réalisation d'un immeuble à appartements. Il est expressément convenu que la partie acquéreuse s'engage à demander dans les 6 mois qui suivent la signature de ce compromis par écrit un financement auprès d'une banque agrée au Grand-Duché de Luxembourg.* »

L'article 1176 du Code civil prévoit que « *lorsqu'une convention 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. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas*. »

Lorsqu'une obligation est contractée sous condition suspensive, 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.

Suivant les termes employés par les parties dans l'article 4, seule une demande a dû être introduite par l'acquéreuse auprès d'un institut financier endéans le délai de 6 mois pour que la condition se réalise. Contrairement à ce qui est allégué par les intimés c'est n'est point l'obtention du prêt bancaire qui est soumise à ce délai. Une obligation d'information des parties venderesses de la demande faite dans ce délai n'est pas non plus contractuellement stipulée.

Suivant les pièces produites, la société SOCIETE1.) a sollicité un prêt auprès de la Banque SOCIETE2.) en date du 1er octobre 2018.

Si cette demande avait été faite après expiration du délai de 6 mois, il n'en reste pas moins que les parties ont conclu un avenant au compromis de vente en date du 11 octobre 2018 par lequel elles ont convenu que « *les soussignés décident de modifier l'article 4 du Compromis de manière à ce que l'Acheteur s'engage de demander par écrit dans les trois mois suivant la signature du présent avenant au Compromis un financement auprès d'une banque agrée au Grand-Duché de Luxembourg* ».

Suivant cet avenant, les parties ont contractuellement prorogé le délai initial de 6 mois pour permettre à la société SOCIETE1.) de soumettre une demande de prêt à une banque jusqu'au plus tard le 1er janvier 2019.

La condition suspensive s'étant réalisée, le compromis de vente du 11 décembre 2017 a pu sortir ses effets.

Suivant l'article 5g de l'acte « *le compromis sera valable jusqu'au 1er juillet 2019 et pourra être prolongé d'un commun accord de 6 mois* ».

Une prolongation contractuelle expresse signée par toutes les parties en cause n'est pas versée parmi les pièces.

Il est admis que les parties peuvent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai. Cette renonciation, qui peut être implicite, ne se présume toutefois

pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir (Cour d'appel, 1ère chbre. 12 décembre 2007, rôle 31900).

Il s'ensuit, contrairement à ce qui est avancé par l'appelante, que l'absence de réaction des consorts GROUPE2.) après l'écoulement du terme du 19 juillet 2019, sinon au courriel du 4 avril 2019 les informant du retard pour signer l'acte, ne saurait valoir renonciation au prédit délai.

Si les parties peuvent proroger tacitement à un terme, cette prorogation tacite du terme d'une convention d'un commun accord des parties ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme (Cour de cassation, 29 juin 2006, P. 31, p. 440 ; Cour d'appel, 16 mars 2011, n° 35036 du rôle).

L'appelante entend déduire la volonté des consorts GROUPE2.) de prolonger le compromis de l'acceptation d'une indemnisation suivant courriel du 29 mai 2019.

Suivant ce mail, PERSONNE6.) de l'agence immobilière SOCIETE3.) a écrit à l'agence immobilière SOCIETE4.) que « *après avoir discuté au téléphone avec Mme PERSONNE3.) et aussi avec vous-même, nous sommes tombés d'accord de prendre la deuxième offre « Paiement unique à l'acte : EUR 3250 par mois d'ici le jour de l'acte »*. Ce paiement avait comme objet d'indemniser les consorts GROUPE2.) de la perte de loyer subie.

En l'absence d'autres éléments, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu qu'à défaut d'indications plus précises dans les courriels échangés, il n'en ressort pas à suffisance de droit que par l'allocation de cette indemnisation en faveur des consorts GROUPE2.), les parties au compromis du 11 décembre 2017 aient convenu de supprimer ou de modifier le terme prévu au 1er juillet 2019. Le fait que cette indemnisation n'a en fin de compte porté que sur les mois de mai et juin 2019 ne porte dans ce cadre pas à conséquence.

Ni le courriel de PERSONNE5.) du 11 août 2023, ni l'offre de preuve formulée, avançant que les échanges entre les parties avaient pour but de prolonger le compromis, ne sauraient suppléer à cette carence, en ce qu'ils n'apportent pas d'élément nouveau par rapport aux pièces versées.

Il s'y ajoute que l'offre de preuve n'est pas suffisamment précise quant aux circonstances de temps et de lieux pour pouvoir déterminer l'intention des parties, de sorte qu'elle est à rejeter comme n'étant pas pertinente.

Compte tenu des développements qui précèdent, c'est à bon droit, par les motifs que la Cour adopte, que les juges de première instance ont déclaré caduc le deuxième compromis.

- Premier compromis de vente

S'agissant de la validité du premier compromis du 10 novembre 2017, la Cour fait siens les développements exhaustifs du jugement entrepris quant à la nécessité pour tout

contrat de disposer d'un objet certain et des conséquences juridiques d'un objet impossible.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu qu'à défaut de disposer de la parcelle numéro NUMERO8.) et de la moitié de la parcelle numéro NUMERO9.) faisant l'objet du compromis conclu avec les consorts GROUPE2.), la société SOCIETE1.) ne saurait réaliser son projet immobilier, fait qui n'est d'ailleurs pas contesté par celle-ci, et qu'ils en ont conclu que l'appelante se trouve dans l'impossibilité de livrer aux époux GROUPE1.) l'appartement comme convenu au compromis de vente du 10 novembre 2017.

L'exécution de l'obligation de livraison incombant à la société SOCIETE1.) est partant devenue impossible.

Comme l'appelante ne justifie pas en quoi cette conclusion serait à mettre en doute, les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont déclaré nul le premier compromis pour objet impossible.

L'appel de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer non fondé.

Ayant succombé dans ses prétentions, c'est à bon droit que l'appelante a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en première instance et sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile formulée en appel est également à rejeter pour le même motif.

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, c'est à juste titre qu'une indemnité de procédure de 1.000,- € a été allouée aux parties intimées et pour les mêmes raisons une indemnité de procédure de 2.000,- € leur est allouée pour l'instance d'appel.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare l'appel recevable ;

le déclare non fondé,

confirme le jugement du 8 juillet 2022 ;

déboute la société SOCIETE1.) de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 2.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.