

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 54/24 - II - CIV

Audience publique du vingt-quatre avril deux mille vingt-quatre

Numéros CAL-NUMERO1.) et CAL-2020-00864 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

I.

Entre :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 24 décembre 2019,

défendeur aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.), pris en sa qualité d'héritier, reprenant l'instance au nom d'PERSONNE3.), décédée en date du DATE1.), et de PERSONNE4.), décédé en date du DATE2.),

intimé aux fins du prédit exploit Véronique REYTER du 24 décembre 2019,

demandeur aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **PERSONNE5.)**, demeurant à L-ADRESSE3.), prise en sa qualité d'héritière, reprenant l'instance au nom de PERSONNE6.), décédé en date du DATE3.),

intimée aux fins du prédit exploit Véronique REYTER du 24 décembre 2019,

demanderesse aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **PERSONNE7.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

4) **PERSONNE8.)**, demeurant à L-ADRESSE5.),

5) **PERSONNE9.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

6) **PERSONNE10.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

intimés aux fins du prédit exploit Véronique REYTER du 24 décembre 2019,

défendeurs aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

7) **PERSONNE11.)**, demeurant à L-ADRESSE7.),

intimé aux fins du prédit exploit Véronique REYTER du 24 décembre 2019,

défendeur aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS – PUCURICA AVOCAT, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau

de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

E n t r e :

PERSONNE11.), demeurant à L-ADRESSE7.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 23 décembre 2019,

défendeur aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS – PUCURICA AVOCAT, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.), pris en sa qualité d'héritier, reprenant l'instance au nom d'PERSONNE3.), décédée en date du DATE1.), et de PERSONNE4.), décédé en date du DATE2.),

intimé aux fins du prédit exploit Christine KOVELTER du 23 décembre 2019,

demandeur aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **PERSONNE5.)**, demeurant à L-ADRESSE3.), prise en sa qualité d'héritière, reprenant l'instance au nom de PERSONNE6.), décédé en date du DATE3.),

intimée aux fins du prédit exploit Christine KOVELTER du 23 décembre 2019,

demanderesse aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **PERSONNE7.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

4) **PERSONNE8.)**, demeurant à L-ADRESSE5.),

5) **PERSONNE9.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

6) **PERSONNE10.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

intimés aux fins du prédit exploit Christine KOVELTER du 23 décembre 2019,

défendeurs aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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

intimé aux fins du prédit exploit Christine KOVELTER du 23 décembre 2019,

défendeur aux fins d'une requête en reprise d'instance notifiée en date du 20 juillet 2021,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 29 novembre 2017, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE10.) et PERSONNE9.) (ci-après les parties venderesses) ont fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE11.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum principalement au paiement du montant de 1.936.000 EUR au titre du prix de vente contenu dans un compromis de vente du 20 décembre 2016, sinon de voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE11.) chacun au paiement du montant de 968.000 EUR, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir du 13 septembre 2017, sinon à partir de la date de l'assignation en justice,

jusqu'à solde, et à voir condamner les parties assignées à se présenter aux fins de la signature de l'acte de vente devant Monsieur Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster endéans les 50 jours à compter de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte journalière de 10.000 EUR.

Les parties venderesses ont demandé subsidiairement la condamnation solidaire, sinon in solidum d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE11.) au paiement du montant de 193.600 EUR au titre de la clause pénale, sinon la condamnation d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE11.) chacun au paiement du montant de 96.800 EUR, chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir du 13 septembre 2017, sinon à partir du 29 novembre 2017, jusqu'à solde.

Elles ont sollicité qu'PERSONNE1.) et PERSONNE11.) soient condamnés chacun au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par exploit d'huissier de justice du 17 juillet 2018, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE6.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) à comparaître devant le même tribunal, pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à lui rembourser le montant d'un million d'euros (1.000.000 EUR) au titre de remboursement de la garantie bancaire à première demande n° NUMERO2.), avec les intérêts légaux à partir du 28 mars 2018, sinon à partir du 18 juillet 2018, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a sollicité encore la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part des parties venderesses au paiement :

- du montant de 10.000 EUR au titre des commissions trimestrielles payées à la SOCIETE1.) dans le cadre de la garantie bancaire n° NUMERO2.), avec les intérêts légaux à partir du 26 septembre 2017, date de la demande en mainlevée de la garantie, sinon de la demande, jusqu'à solde,
- de tous les autres frais annexes à la garantie bancaire,
- du montant de 10.000 au titre de dommage moral,
- d'une indemnité de procédure de 8.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

Il a demandé que le taux d'intérêt soit majoré de trois points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement, et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Ces deux affaires ont été jointes.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) a demandé qu'en cas de condamnation, PERSONNE11.) soit condamné à titre subsidiaire à lui payer la

moitié du prix de vente, des coûts et des frais, sinon à titre plus subsidiaire de le tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir.

PERSONNE1.) et PERSONNE11.) (ci-après les consorts GROUPE1.) ont sollicité la nullité du compromis de vente sinon sa résolution en soutenant que la condition d'obtention d'une garantie bancaire irrévocable pour l'intégralité du prix de vente, tel que stipulée dans la mention manuscrite de la clause 6 du compromis de vente du 20 décembre 2016, n'aurait pas été réalisée. Les consorts GROUPE1.) ont encore soulevé la nullité du compromis de vente sinon sa caducité au motif que le délai pour passer l'acte devant le notaire n'aurait pas été respecté.

Ils ont encore invoqué la nullité dudit compromis pour cause de dol, sinon erreur, sinon absence de cause. Ils ont aussi demandé la réduction de la clause pénale ainsi que la condamnation de chacun des vendeurs au paiement de la somme de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de procédure de 3.000 EUR.

Le 6 novembre 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rendu un jugement dont le dispositif est conçu comme suit :

« reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

dit partiellement fondée la demande principale,

dit que le compromis de vente du 20 décembre 2016 est valable,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) à l'encontre d'PERSONNE11.) de le voir condamner à la moitié du prix de vente,

condamne PERSONNE11.) à payer à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE10.) et PERSONNE9.) le montant de 968.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE11.) à comparaître devant Maître Danielle KOLBACH, notaire de résidence à Junglinster, dans un délai de deux mois à compter du jour de la signification du présent jugement, aux fins de passer acte authentique de vente, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à partir du 1^{er} jour du troisième mois qui suit la signification du présent jugement,

dit que le maximum de l'astreinte ne pourra dépasser 200.000.- euros,

dit non fondées les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE11.) en annulation du compromis de vente du 20 décembre 2016,

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE10.) et PERSONNE9.) à payer à

PERSONNE1.) le montant de 32.000.-euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2018, date de l'appel de la garantie à première demande, jusqu'à solde.

dit non fondées les autres demandes d'PERSONNE1.) à l'encontre des parties venderesses présentées dans l'exploit d'huissier de justice du 18 juillet 2018,

dit non fondées les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE11.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE11.) chacun à payer à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE10.) et PERSONNE9.) une indemnité de 2.000.- euros,

dit non fondées les demandes d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE11.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE11.) in solidum à tous les frais de l'instance. »

Ce jugement a été signifié par les parties défenderesses aux consorts GROUPE1.) par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2019.

Par exploits d'huissier de justice des 23 et 24 décembre 2019, PERSONNE11.) et PERSONNE1.) ont relevé appel du jugement du 6 novembre 2019.

Suivant ordonnance du magistrat de la mise en état du 7 octobre 2020, les deux affaires ont été jointes.

Les deux appels sont recevables pour avoir été introduits dans les forme et délai de la loi.

PERSONNE11.) demande, dans le cadre de son appel, principalement de prononcer la nullité sinon la caducité du compromis de vente du 20 décembre 2016 pour non-obtention de la garantie bancaire, sinon pour dépassement du délai pour passer acte, sinon pour cause de dol, erreur ou absence de cause. Il demande, par réformation, de déclarer la demande formée par PERSONNE1.) en condamnation à la moitié du prix de vente irrecevable, sinon non fondée. Il demande encore, par réformation du jugement entrepris, de condamner les parties intimées à lui payer la somme de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et d'être déchargé du paiement de la condamnation à une indemnité de procédure de 2.000 EUR. Il réclame la somme de 3.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) demande principalement, par réformation du jugement entrepris, de prononcer la nullité sinon la caducité du compromis de vente du 20 décembre 2016 pour non-obtention de la garantie bancaire, sinon pour dépassement du délai pour passer acte, sinon pour cause de dol, erreur ou absence de cause. Il demande subsidiairement de prononcer la résolution du compromis de vente, sinon en encore plus subsidiairement, en cas de condamnation au paiement d'une clause pénale, de la réduire à de plus justes proportions. Il demande encore de dire que les parties intimées ont indûment sollicité l'exécution de la garantie bancaire d'un montant d'un million euros et demande de condamner les parties intimées solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à lui rembourser la somme d'un million d'euros avec les intérêts légaux à partir du jour de l'exécution de la garantie sinon de la demande en justice jusqu'à solde, la somme de 10.000 EUR à titre de commissions trimestrielles, avec les intérêts légaux, à partir du 26 septembre 2017, date de la demande en mainlevée de la garantie, sinon de la demande en justice jusqu'à solde et les autres frais annexes à la garantie bancaire. PERSONNE1.) demande encore la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du 3^e mois qui suit la signification de l'arrêt à intervenir. A titre tout à fait subsidiaire, il demande la condamnation d'PERSONNE11.) à payer la moitié du prix de vente et les coûts et frais annexes, sinon encore à titre encore plus subsidiaire de condamner PERSONNE11.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre. Il demande l'allocation d'un montant de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral. Il demande à être déchargé du paiement de la condamnation à une indemnité de procédure de 2.000 EUR. Il demande l'allocation d'un montant de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et la somme de 8.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Les parties intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris, sinon subsidiairement à la condamnation des parties appelantes au paiement du montant de 193.600 EUR à titre de clause pénale. Ils réclament une indemnité de procédure de 10.000 EUR pour l'instance d'appel.

Par acte de reprise d'instance du 27 juillet 2021, PERSONNE5.), en sa qualité d'héritière légale de PERSONNE6.), décédé le DATE3.), a déclaré reprendre l'instance dirigée contre ce dernier.

PERSONNE3.) est décédée le DATE1.).

Son époux PERSONNE4.) est décédé le DATE2.).

Suivant acte de reprise d'instance du 27 juillet 2021, l'instance dirigée contre feu PERSONNE3.) et feu PERSONNE4.) a été reprise par leur fils PERSONNE2.), en sa qualité d'héritier réservataire unique.

Il est constant en cause qu'en date du 20 décembre 2016, un compromis de vente a été conclu entre les parties appelantes et les parties intimées.

L'objet du compromis de vente était un bien immobilier sis à ADRESSE8.), inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO3.), au lieu-dit « ADRESSE9.) » moyennant un prix de vente de 1.936.000 EUR.

Il a été stipulé à la clause 6 du compromis :

« Le présent compromis de vente ne pourra être signé qu'à condition de réception d'une garantie irrévocable pour le financement du bien immobilier susdit. »

Les parties ont ajouté la mention manuscrite suivante :

« Les conditions de l'article 6 du présent compromis ne peuvent pas être remplies actuellement parce que la banque demande un compromis avant l'émission d'une garantie bancaire.

Donc, le présent compromis de vente ne pourra être valable qu'à condition de réception d'une garantie bancaire irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017 et après cette date il sera considéré comme nul. »

Les consorts GROUPE1.) critiquent d'abord le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas prononcé la nullité du compromis de vente sinon sa caducité pour non-obtention de la garantie bancaire.

Ils estiment que les juges de première instance, après avoir dit qu'ils avaient manqué à leurs obligations d'effectuer les démarches nécessaires en vue d'obtenir la garantie bancaire irrévocable et qu'en application de l'article 1178 du Code civil, la condition d'obtention d'une garantie bancaire irrévocable avant le 20 janvier 2017 pour le financement du terrain litigieux stipulée dans le compromis du 20 décembre 2016 était censée réalisée, auraient soulevé d'office un moyen qui n'avait pas été invoqué par les parties venderesses et non soumis à un débat contradictoire. Les juges de première instance n'auraient pas respecté l'article 65, paragraphe 3 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que le jugement entrepris serait à annuler ou à réformer pour non-respect du principe du contradictoire.

Les parties venderesses n'auraient en effet jamais soutenu que la condition d'obtention de la garantie bancaire irrévocable était censée défaillie. Au contraire, elles auraient toujours affirmé que toutes les conditions requises à la réalisation de la condition suspensive étaient réunies dès l'obtention de la garantie bancaire partielle par PERSONNE1.).

Les parties intimées concluent au rejet du moyen au motif qu'elles auraient invoqué en première instance l'inexécution de l'obligation de loyauté et de coopération incombant aux acquéreurs, de sorte qu'ils se seraient implicitement, mais nécessairement prévalués de la non-exécution par PERSONNE11.) de son obligation de faire les démarches nécessaires pour la réalisation des conditions lui imposées par le compromis. En ordre subsidiaire, la sanction du non-respect de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile serait la réformation et non pas la nullité du jugement entrepris.

Aux termes de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, « *le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a soulevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations* ».

Le juge n'est pas tenu d'inviter les parties à présenter leurs observations lorsqu'il se borne à restituer la valeur exacte qualification aux faits et acte litigieux ou lorsqu'il se limite à expliquer le fondement juridique de la demande sans introduire dans le débat de nouveaux éléments (Cass, 25 mai 2000, Pas 31, p.993).

Il résulte de la lecture du jugement de première instance et des conclusions prises de part et d'autre qu'PERSONNE1.) et PERSONNE11.) ont conclu à la nullité sinon à la résolution du compromis de vente du 20 décembre 2016 au motif que la condition d'obtention d'une garantie bancaire irrévocable pour l'intégralité du prix de vente, tel que stipulée dans la mention manuscrite de la clause 6 du compromis de vente du 20 décembre 2016, n'aurait pas été réalisée.

Selon les appelants, à défaut d'avoir fourni une garantie bancaire à première demande par chacun d'eux, sinon une garantie bancaire à première demande pour l'intégralité du prix de vente, le compromis serait nul. PERSONNE1.) a soutenu que la stipulation de l'article 6 devrait être analysée comme une condition suspensive, tandis qu'PERSONNE11.) a soutenu que cette même stipulation serait à interpréter comme condition résolutoire. Le manque de loyauté soulevé par les vendeurs résulterait du refus de son frère et de lui-même d'authentifier l'acte de vente devant le notaire et de l'absence de communication tant sur leurs intentions que sur leur capacité de financement. Jamais les vendeurs n'auraient invoqué les dispositions de l'article 1178 du Code civil pour en tirer la conclusion que faute de démarches et de respect de l'obligation de loyauté, la condition relative à l'obtention d'une garantie irrévocable était censée réalisée.

Le jugement entrepris reprend les arguments des vendeurs en première instance tels qu'ils résultent de leurs conclusions :

« Les parties venderesses exposent encore qu'PERSONNE1.) et PERSONNE11.) n'auraient pas exécuté loyalement les obligations contractuelles, tant l'obligation principale qui consisterait à tout mettre en œuvre pour que la vente se réalise, que l'obligation accessoire qui consisterait pour PERSONNE11.) de les informer de sa défaillance contractuelle, sinon pour les parties acquéreuses de les informer qu'ils considéraient le compromis comme nul. »

Le jugement entrepris a analysé la question litigieuse quant à l'interprétation et à la portée des stipulations du compromis notamment celles relatives à

l'obtention d'une garantie bancaire irrévocable et au délai de passation de l'acte notarié.

Le moyen invoqué par les parties venderesses était celui de la loyauté.

Etant donné que l'article 1178 du Code civil impose au débiteur qui s'engage sous condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser, d'entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires, que les vendeurs ont précisé que les acheteurs n'ont pas exécuté loyalement les obligations contractuelles, tant l'obligation principale qui consisterait à tout mettre en œuvre pour que la vente se réalise, les vendeurs se sont prévalus implicitement et nécessairement des articles 1178 et 1181 du Code civil.

Il ne saurait dès lors être reproché aux juges de première instance d'avoir soulevé d'office un moyen qui n'aurait pas été invoqué et non soumis à un débat contradictoire et qu'ils n'auraient ainsi pas respecté l'article 65 paragraphe 3 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'interprétation à donner à la clause n°6

Les parties appelantes sont, comme en première instance, en désaccord sur l'interprétation à donner à la clause n° 6 du compromis de vente.

PERSONNE11.) soutient que l'effet du compromis de vente était conditionné par l'obtention d'une garantie bancaire irrévocable. Une mention manuscrite aurait été ajoutée suivant laquelle le compromis serait considéré comme nul en cas de défaut d'obtention de garantie bancaire avant le 20 janvier 2017 tout en précisant également que cette garantie ne pouvait être donnée au moment de la signature du compromis de vente au motif que la banque demandait un compromis avant l'émission de la garantie.

Il expose que le compromis du 20 décembre 2016 stipule clairement qu'il sera nul en cas de non-obtention d'une garantie financière irrévocable avant le 20 janvier 2017. Etant donné que l'objet du contrat s'élevait à 1.936.000 EUR, les acquéreurs devaient obtenir une garantie irrévocable pour ce même montant respectivement une garantie pour financer le bien. Face à cette clause, le seul constat du non-accomplissement de la condition aurait suffi à considérer que le compromis est nul sinon caduc. Les deux acquéreurs n'auraient pas obtenu la garantie financière irrévocable convenu vu qu'une seule garantie s'élevant à 1.000.000 EUR aurait été fournie et qu'un accord de principe n'est pas à considérer comme garantie bancaire irrévocable. En l'absence de garantie bancaire irrévocable pour la totalité du montant de 1.936.000 EUR permettant d'assurer le financement du bien, le compromis serait nul. Il estime que les juges de première instance ont retenu à raison que la garantie bancaire devait couvrir l'intégralité du prix de vente. Il conteste que l'octroi d'une seule garantie ait suffi pour la validité du compromis. L'interprétation donnée par les vendeurs à la clause n°6 est, selon PERSONNE11.), erronée et contraire à la volonté des parties. Nulle part dans le compromis de vente aurait été stipulé une

obligation de financement par des moyens propres. Il aurait été entendu entre parties que la garantie devait couvrir l'intégralité du prix de vente. Dans le doute, la clause litigieuse serait à interpréter en faveur des acquéreurs.

Faute de réalisation de la condition prévue dans le délai, le compromis serait par application de l'article 1176 du Code civil à considérer comme nul et non avenu.

En ordre subsidiaire, selon PERSONNE11.), toutes les démarches afin d'obtenir une garantie bancaire irrévocable ont été effectuées.

PERSONNE1.) prétend, comme en première instance, que par la clause litigieuse, les parties en cause ont voulu soumettre la formation et l'efficacité de la convention à l'accomplissement d'un événement incertain à savoir l'octroi d'un financement irréfugable aux acheteurs, sous forme d'une garantie bancaire à première demande, au plus tard pour le 20 janvier 2017. Faute d'avoir pu présenter une garantie émanant de chaque coacquéreur, le compromis serait nul. Le tribunal de première instance aurait erronément retenu que la mention manuscrite au compromis de vente énonçait comme condition l'obtention d'une seule garantie irrévocable pour l'intégralité du prix de vente. Malgré le fait que le compromis de vente n'énonçait que l'obtention d'une seule garantie bancaire à première demande pour financer l'intégralité du bien, chaque coacquéreur aurait dû garantir individuellement que le financement de la part du terrain qu'il comptait acquérir, à savoir la moitié.

Ce serait dès lors à tort que les juges de première instance ont décidé qu'à défaut pour l'une des parties acquéreuses de remplir son obligation contractuelle de financement, l'autre partie devait entreprendre les démarches pour obtenir une garantie bancaire à première demande pour la totalité du financement, alors même qu'PERSONNE1.) avait déjà obtenu une garantie pour sa part.

L'interprétation de la clause litigieuse devrait se faire en faveur des acquéreurs. Le compromis serait dès lors nul sur base de l'article 1304 du Code civil.

Les vendeurs concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que la condition prévue par la clause manuscrite du compromis doit être considérée comme accomplie et le compromis comme valable. La constatation du tribunal selon laquelle le contrat ne mentionne pas que les deux coacquéreurs doivent apporter chacun une garantie bancaire irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017 serait en ligne avec le contrat qui se réfère toujours conjointement à PERSONNE1.) et PERSONNE11.) en tant que partie acquéreuse. Si le compromis de vente ne mentionne qu'« *une garantie irrévocable pour le financement du bien immobilier* » et ne précise rien quant au montant de cette garantie, il suffirait cependant d'une garantie bancaire irrévocable pour le financement du bien avant le 20 janvier 2017 pour que le compromis soit valable. Une telle garantie aurait été constituée le 9 janvier 2017 auprès de la SOCIETE1.) pour le montant de 1.000.000 EUR. Le compromis ne mentionnerait ni que la garantie doit être donnée pour le

financement de l'intégralité du bien ni que chacun des deux acquéreurs doit apporter une garantie bancaire irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017.

Les termes du compromis seraient, selon les intimés, clairs. Par application de l'article 1178 du Code civil et faute par les coacquéreurs d'effectuer les démarches nécessaires, le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a dit que la condition suspensive est réputée accomplie.

Il convient de rappeler que l'article 6 du compromis de vente stipulait initialement que « *le présent compromis de vente ne pourra être signé qu'à condition de réception d'une garantie irrévocable pour le financement du bien immobilier susdit* ».

Les parties ont ajouté la mention manuscrite suivante :

« Les conditions de l'article 6 du présent compromis ne peuvent pas être remplies actuellement, parce que la banque demande un compromis avant l'émission d'une garantie bancaire.

Donc, le présent compromis de vente ne pourra être valable qu'à condition de réception d'une garantie bancaire irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017 et après cette date il sera considéré comme nul. »

PERSONNE1.) soutient, comme en première instance, que la stipulation de l'article 6 doit être analysée comme une condition suspensive, tandis qu'PERSONNE11.) soutient que cette même stipulation est à qualifier de condition résolutoire.

Quant à l'interprétation de la clause, l'article 1602 du Code civil impose d'interpréter tout pacte obscur ou ambiguë contre le vendeur et l'article 1162 de ce Code précise que dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

Aux termes de l'article 1176 du Code civil, 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. S'il n'y a pas de 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.

D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive positive, celle-ci est censée défaillie dès lors que ce délai s'est écoulé sans que l'événement prévu se produise. Si donc, à la date prévue, le prêt n'est pas obtenu, il y a défaillance de la condition suspensive et effacement du compromis de vente.

La clause suspensive affecte la naissance même de l'engagement.

Elle est celle qui suspend l'efficacité d'une obligation ou de l'ensemble de la convention à la réalisation d'un événement, comme l'obtention d'un prêt.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1181 du Code civil stipule que l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

Dans le cadre de la condition suspensive, l'incertitude réside donc dans la naissance effective de l'obligation.

La condition résolutoire est, selon l'article 1183 du Code civil, 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.

A la différence de l'obligation sous condition suspensive, l'obligation sous condition résolutoire est immédiatement exigible, mais elle est menacée de résolution en cas de réalisation de la condition.

La condition résolutoire permet aux parties de prévoir en avance l'événement qui mettra fin à leur lien de droit. En effet, l'obligation produit ses effets immédiatement mais, lorsque la condition résolutoire survient, elle met fin à l'obligation qui était préalablement née entre les parties au contrat. Dès lors, dans le cadre de la condition résolutoire, l'incertitude réside dans l'anéantissement de l'obligation puisque les parties ne savent pas si au moment où elles contractent, combien de temps le lien de droit qui les unit va subsister, du fait qu'elles ne peuvent savoir si l'événement qu'elles ont choisi en vue de mettre fin à leur relation va se produire ou non et, le cas échéant, elles ne connaissent ni le moment où il se produira, ni l'instant où leur collaboration juridique prendra fin, c'est une condition dont dépend la résolution de l'obligation.

L'article 1184 du Code civil dispose ce qui suit :

« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des 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. »

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont 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 du contrat, mais sont rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition. L'intérêt majeur de la distinction entre la condition suspensive et la condition résolutoire réside dans la différence de la situation des parties durant le temps où la condition est pendante et ses effets quand elle se réalise.

Il résulte en l'occurrence de la lecture de la clause litigieuse qu'elle se rapporte à un événement futur et incertain, à savoir l'obtention d'une garantie bancaire irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017.

La condition est ainsi enfermée dans un délai fixe en faveur de toutes les parties contractantes à savoir en ce qui concerne les parties acquéreuses qui doivent s'assurer du financement de leur projet et en faveur des vendeurs pour éviter une indisponibilité durable de leur bien.

Le libellé de la clause litigieuse est clair et précis. Il s'agit d'une condition suspensive.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (cf. Cass. 3e civ. 03.02.1982, Bull. civ. III. n° 37 ; Cass. com. 03.01.1991, Bull. civ. IV. n° 6 ; 1re civ. 07.11.2006, Bull. civ. I. n° 457).

Ce qui distingue la caducité de la nullité c'est qu'elle atteint un contrat qui était pleinement valable lors de sa formation. Il en résulte qu'à la différence de la nullité, la caducité n'a pas d'effet rétroactif ; le contrat n'est anéanti qu'à compter du moment où se réalise l'événement justifiant sa caducité (cf. J. Ghestin, Le contrat, L.G.D.J., n° 725).

A cet égard, il convient de remarquer que malgré les termes employés, à savoir que le compromis est nul en cas de défaillance de la condition, que le droit qui lui était subordonné ne prend pas naissance et le contrat est frappé en fait de caducité et non de nullité.

La caducité est par ailleurs écartée lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous condition. A titre de sanction et s'il en rapporte la preuve, le créancier peut alors demander que la condition soit considérée comme accomplie (art. 1178 du Code civil).

Les parties sont ensuite également en désaccord en ce qui concerne le sens même de la clause à savoir s'il s'agissait pour chacun des deux acquéreurs d'obtenir une garantie irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017 ou s'il s'agissait d'obtenir une seule garantie bancaire irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017 pour l'intégralité du prix de vente. Elles sont également en désaccord sur le montant de cette garantie.

Or, bien que le compromis de vente ne mentionne pas le montant de la garantie de la garantie bancaire à fournir par les acquéreurs, il n'en résulte pas qu'une garantie partielle, sans autres précisions quant au surplus du financement, suffisait pour que le contrat soit valable. Il ne résulte pas des termes du

compromis qu'en cas de refus d'un financement, le paiement se ferait par des moyens propres en sus des montants obtenus par les établissements bancaires.

Il résulte au contraire de la lecture de la clause litigieuse qu'il était entendu entre les parties en cause que la garantie bancaire irrévocable devait couvrir l'intégralité du prix de vente.

Il appartenait aux parties acquéreuses, comme l'ont retenu à bon escient les juges de première instance, de fournir une garantie bancaire irrévocable pour l'intégralité du prix de vente.

Les parties intimées concluent ensuite à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu que la condition d'obtention d'une garantie bancaire irrévocable avant le 20 janvier 2017 pour le financement du terrain litigieux, stipulée dans le compromis de vente du 20 décembre 2016, était censée réalisée au motif qu'il ne résultait pas des éléments du dossier qu'PERSONNE11.) et PERSONNE1.), en leur qualité de parties acquéreuses, avaient honoré leur obligation d'effectuer toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir la garantie bancaire convenue.

Elles estiment qu'il aurait appartenu à PERSONNE11.) de s'adresser à différentes banques. Le fait de ne se renseigner auprès d'une seule banque aurait été insuffisant. Les coacquéreurs seraient malvenus d'invoquer la force majeure au motif que c'est à la suite du prétendu constat que la parcelle achetée n'est qu'une terre labourable que la banque a refusé la garantie bancaire à PERSONNE11.), puisqu'il résulterait de leur propre aveu « *que le refus de la banque était motivé par la situation financière du débiteur* ». Selon ses propres dires, PERSONNE11.) n'aurait jamais disposé d'un million d'euros.

PERSONNE1.) fait valoir que le 9 janvier 2017, il a obtenu une garantie bancaire irrévocable de la part de la SOCIETE1.) pour le montant d'un million d'euros, correspondant à la moitié du prix de vente du terrain, tandis que son frère n'aurait jamais été en mesure de remettre aux acheteurs la garantie couvrant l'autre moitié du prix de vente. Pire encore, la banque aurait retiré l'accord de financement initialement accordé.

Faute de garantie irrévocable, le compromis serait nul alors que le financement partiel n'était pas suffisant pour remplir la condition de formation du compromis de vente. PERSONNE1.) critique encore les juges de première instance en ce qu'ils ont décidé qu'à défaut pour l'une des parties acquéreuses de remplir l'obligation contractuelle de financement, l'autre partie devait entreprendre les démarches pour obtenir une garantie bancaire irrévocable pour la totalité du financement alors même qu'il avait déjà obtenu une garantie pour sa part de l'acquisition. Ceci conduirait à la situation que chaque partie acquéreuse devrait garantir l'achat de la totalité de l'immeuble, tout en étant obligée de le partager.

PERSONNE11.) argumente que les démarches effectuées doivent être considérées comme accomplies à partir du moment où les acquéreurs ont présenté le compromis de vente à la banque. Tant l'accord de crédit de la SOCIETE2.) que la garantie octroyée par la SOCIETE1.) feraient mention des caractéristiques insérées dans le compromis de vente tels que la situation du terrain ou encore le numéro cadastral.

Il ne saurait être reproché ni à son frère ni à lui-même ne pas avoir honoré leur obligation de faire les démarches pour obtenir la garantie avant le 20 janvier 2017.

Il convient de rappeler que par application de l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une condition est contractée sous la condition qu'un évènement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé. L'article 1178 du Code civil précise de son côté que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du Code civil fait exception à la règle inscrite à l'article 1176 du même Code dans le cas où ce n'est point véritablement le cours normal des choses, mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'évènement. Renversant alors les choses, le législateur et le juge réputent acquise l'issue défavorable au tricheur. La mise en œuvre de l'article 1178 suppose que la défaillance définitive et effective de la condition soit un fait accompli et il faut que la défaillance de l'évènement soit fautive. La jurisprudence met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition. Il est ainsi acquis aujourd'hui qu'il appartient à l'emprunteur de démontrer qu'il a sollicité un prêt conforme aux caractéristiques décrites dans la promesse de vente et dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention. Mais, cette preuve faite, c'est au créancier d'établir que le débiteur qui a sollicité son prêt « *a empêché l'accomplissement de la condition* » (Jurisclasseur, Civil Code, Art. 1175 à 1180, Fasc. unique, n° 54 et s.).

Aussi, le principe de l'exécution de bonne foi des conventions met-il à charge des parties contractantes une obligation de loyauté, en vertu de laquelle le débiteur d'une obligation assortie d'une condition suspensive doit effectuer toutes les diligences normales en vue de la réalisation de la condition et de l'aboutissement de l'opération (cf. O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Principes généraux et examen de jurisprudence, Larcier, 2013, n° 316).

C'est dès lors à juste titre que le tribunal de première instance a retenu qu'il appartient aux débiteurs de la condition qui entendent être déliés de leurs obligations contractuelles de démontrer que la condition, à savoir celle d'obtenir une garantie bancaire irrévocable jusqu'au 20 janvier 2017 pour le financement du terrain litigieux, ne s'est pas réalisée malgré leurs efforts.

Suivant courrier du 9 janvier 2017, la SOCIETE1.) s'est portée garante pour le compte d'PERSONNE1.) en faveur des parties venderesses jusqu'à concurrence du montant de 1.000.000 EUR concernant l'acquisition de la moitié du terrain litigieux.

Suivant courrier du 19 janvier 2017, PERSONNE11.) a obtenu de la banque SOCIETE2.) un accord de principe pour l'ouverture d'un crédit d'un montant de 750.000 EUR pour un financement partiel de l'acquisition du terrain litigieux. Cet accord qui se limite au montant de 750.000 EUR n'est pas une garantie bancaire irrévocable.

Il ne résulte pas des éléments du dossier et il n'est même pas allégué par les parties appelantes que d'autres démarches ou diligences ont été effectuées afin d'obtenir une garantie bancaire irrévocable pour l'intégralité du prix du projet immobilier. Il en va de même de l'affirmation que le défaut de financement était indépendant de leur volonté.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que les juges de première instance ont dit qu'PERSONNE11.) et PERSONNE1.), en leur qualité de parties acquéreuses, n'ont pas honoré leur obligation d'effectuer toutes les démarches nécessaires en vue d'obtenir une garantie bancaire irrévocable avant le 20 janvier 2017 pour l'intégralité du prix de vente. Ils ont empêché l'accomplissement de la condition, de sorte qu'en vertu de l'article 1178 du Code civil, il faut partant admettre que la condition d'obtention d'une garantie bancaire irrévocable avant le 20 janvier 2017 pour le financement du terrain litigieux, stipulée dans le compromis de vente du 20 décembre 2016, est censée réalisée.

Le jugement est dès lors à confirmer de ce chef.

PERSONNE11.) critique les juges de première instance en ce qu'ils ont dit que les consorts GROUPE1.) ont empêché la vente dans le délai convenu en refusant de se présenter devant le notaire pour la signature de l'acte notarié. Il estime que la clause 5 du compromis de vente relative au délai de passation de l'acte notarié est une clause suspensive et que faute de signature dans le délai convenu, le compromis serait nul et non avenue sinon caduc. Il n'y aurait jamais eu accord exprès ou tacite quant à un éventuel report de date pour la passation de l'acte.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties.

La clause 5 du compromis de vente du 20 décembre 2016 stipule que « *l'acte notarié sera établi par le Ministère de Me Jean Seckler [...] et devra être signé au plus tard jusqu'au (délai de trois mois à partir de la date de signature du compromis de vente). Le délai précité pourra être prolongé pour une période de deux mois avec l'accord des deux parties* ».

Il est acquis en cause que le 9 août 2017, PERSONNE1.) a, par courrier du 30 août 2017, pour la première fois informé le notaire Jean SECKLER que « *la passation de l'acte devait se faire jusqu'au 20 mars 2017 au plus tard, passé ce délai le compromis devenait irrémédiablement caduc, sinon nul. Là encore pour des raisons qui me sont étrangères, la signature de l'acte n'a pas eu lieu, de sorte que le compromis est devenu, là encore nul, sinon caduc* ».

S'il résulte de la lecture de cette clause qu'il était certes dans l'intention des parties de conclure l'acte notarié avant une certaine date, soit en l'occurrence le 20 mars 2017, le compromis ayant été signé le 20 décembre 2016, l'indication de la date prévue au plus tard pour la passation de l'acte notarié n'était pas une condition suspensive puisque l'accord des parties ne dépendait pas de la fixation d'une date pour la passation de l'acte notarié.

Les développements d'PERSONNE11.) tendant à voir dire qu'en l'absence d'accord exprès ou tacite quant à un éventuel report de date pour la passation de l'acte notarié, l'obligation de passer acte s'est éteinte, ne sont dès lors pas pertinents.

Il est acquis en cause que par décision du conseil communal de la commune de ADRESSE10.) du 20 avril 2017, il a été décidé de ne pas faire usage du droit de préemption sur le terrain litigieux.

Le délai pour la passation de l'acte fixé au 20 mars 2017 a partant été prolongé tacitement.

Suivant courrier du 9 août 2017, le notaire Jean SECKLER a fixé la date pour la signature de l'acte de vente au 13 septembre 2017.

Par courrier du 30 août 2017, PERSONNE1.) a informé le notaire Jean SECKLER que « *la passation de l'acte devait se faire jusqu'au 20 mars 2017 au plus tard, passé ce délai le compromis devenait irrémédiablement caduc, sinon nul. Là encore pour des raisons qui me sont étrangères, la signature de l'acte n'a pas eu lieu, de sorte que le compromis est devenu, là encore nul, sinon caduc* » et qu'il n'entend plus acquérir le terrain en raison du défaut d'obtention d'une garantie bancaire irrévocable par PERSONNE11.). Il a précisé ne pas donner suite à la convocation pour passer l'acte le 13 septembre 2017.

Par courrier du 25 août 2017, PERSONNE11.) a également expliqué au notaire Jean SECKLER qu'il estimait que le compromis ne serait plus valable étant donné que le délai pour passer l'acte n'aurait pas été respecté et qu'il se serait vu refuser le financement par sa banque.

Par courrier recommandé et courrier d'avocat du 14 septembre 2017, le mandataire des parties venderesses a sommé PERSONNE11.) et l'avocat d'PERSONNE1.) pour passer l'acte notarié.

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal a relevé à bon droit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE11.) ont affirmé à tort que le compromis n'était plus valable faute d'avoir obtenu tous les deux une garantie bancaire irrévocable.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que les actuels appelants ont volontairement empêché la réalisation de la vente dans le délai convenu en refusant de se présenter devant le notaire et que le compromis de vente du 20 décembre 2016 était partant devenu définitif.

Les consorts GROUPE1.) critiquent ensuite le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas prononcé la nullité du contrat au motif que leur consentement a été vicié pour cause de dol, sinon d'erreur, sinon d'absence de cause.

Les appelants exposent que c'est à tort que les juges de première instance ont estimé qu'il n'avait pas été établi que les parties venderesses avaient sciemment omis de les informer que le terrain litigieux était un terrain labourable non exploitable à des fins industrielles ou commerciales. Ils prétendent qu'ils n'auraient jamais acquis le terrain s'ils avaient eu connaissance des contradictions portant sur la nature du terrain telles qu'elles résultent des différents documents officiels. Les vendeurs auraient été au courant du fait que le terrain devait être utilisé à des fins commerciales et industrielles. L'élément intentionnel du dol résulterait des différents courriels que les parties venderesses ont échangé avec le notaire, tandis que la nature du terrain résulterait de l'extrait cadastral, du PAG et de l'acte notarié. La volonté de dissimulation se dégagerait d'un courriel du 3 mai 2017, adressé par PERSONNE6.) au notaire, aux termes duquel il prétendrait mensongèrement qu'PERSONNE11.) s'opposerait à ce que le terme « terre labourable » soit mentionné dans l'acte notarié. Elle se dégagerait d'un second courriel du 22 mai 2017 dans lequel le vendeur se serait adressé au clerc de notaire afin de demander que la mention « terre labourable » ne soit pas inscrite dans l'acte de vente, mais uniquement l'énoncé figurant dans le compromis de vente. PERSONNE11.) ajoute que les jurisprudences citées par le tribunal suivant lesquelles les inscriptions au cadastre ne sauraient valoir preuve de propriété seraient sans pertinence aucune, étant donné que l'extrait aurait été versé pour établir la classification du terrain ainsi que le caractère non constructible de ce dernier.

Les parties venderesses argumentent que le compromis de vente renseigne à suffisance sur les caractéristiques du bien vendu que les acquéreurs connaissaient très bien alors qu'ils exploitaient les terrains adjacents. Déjà en 2011, à travers la société SOCIETE3.), les consorts GROUPE1.) auraient conclu un compromis de vente pour un terrain adjacent au prix de 2.163.000 EUR. Ils donnent à considérer que le PAG de la commune de ADRESSE10.) situe le bien en question en zone d'aménagement différé « secteur zone industrielle ». Ce plan prime, selon les vendeurs, sur le cadastre. Les parties acquéreuses resteraient en défaut de prouver d'une part que le terrain se situe en zone labourable et que d'autre part qu'il ne pourrait être exploité à des fins industrielles.

Ils concluent au rejet de l'attestation testimoniale produite par PERSONNE11.) au vu du décès de PERSONNE6.), qui ne pourrait plus se défendre.

Ils demandent encore au rejet de cette attestation au motif qu'elle est seulement produite après six années, « *elle ne saurait décider l'issue du procès, eu égard aux principes du contradictoire et de loyauté procédurale* ».

En ordre subsidiaire, les déclarations de PERSONNE6.) seraient confirmées par le PAG et le compromis de vente.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol vicie le consentement lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé par la partie qui l'invoque. Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue (voir en ce sens JurisClasseur Contrats – Distribution-fasc 45 -Vices du consentement).

Le dol, dans la formation du contrat, désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter, peu importe la nature de cette erreur. Les manœuvres dolosives consistent dans toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter (François TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, « Les obligations », Précis DALLOZ, 6^{ème} éd., n° 224, p. 185).

Il se peut encore que l'auteur du dol, sans recourir à des faux, se borne à créer une situation apparente de nature à inspirer confiance. Le mensonge peut également porter sur le mobile déterminant du cocontractant. Son auteur se propose alors de créer chez la victime l'illusion d'un motif qui déterminera sa volonté. D'une façon générale, la Cour de cassation admet que « *le dol peut*

être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter » (Cass. 3^e civ., 15 janv. 1971 : Bull. civ. III, n° 38. - 2 oct. 1974 : Bull. civ. III, n° 330. - Cass. 1^{re} civ., 23 juin 1987 : D. 1987, inf. rap. p. 168. - Cass. com., 20 juin 1995 : D. 1995, inf. rap. p. 211 ; Dr. et Patrimoine 1995/32, chron. n° 1108, obs. P. Chauvel. - Cass. 3^e civ., 20 déc. 1995 : Bull. civ. III, n° 268 ; Contrats, conc., consom. 1996, comm. n° 55, obs. L. Leveneur).

Il est admis qu'un manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement.

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence de manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat.

Les parties appelantes soutiennent, comme en première instance, qu'elles voulaient acquérir le terrain pour développer leurs activités industrielles et que les parties intimées ont toujours indiqué lors des négociations que le terrain litigieux se situait en zone industrielle et pouvait être utilisé à cette fin.

Il convient quant au déroulement des faits de rappeler que le compromis de vente a été signé le 20 décembre 2016.

L'objet de ce compromis de vente a été libellé comme suit :

« Un terrain d'une superficie de 96 ares et 80 centiares sis à ADRESSE8.), au lieu-dit « ADRESSE9.) » inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE10.), section D d'ADRESSE11.) sous le numéro cadastral NUMERO3.). Le terrain en question est situé en zone industrielle et en zone d'aménagement différé du plan d'aménagement général de la commune de ADRESSE10.). »

Cette constatation résulte de la lettre du 28 février 2017 de la commune de ADRESSE10.), adressée au notaire Jean SECKLER, dans laquelle il est dit que le terrain se situe en zone d'aménagement différé et est soumis au droit de préemption.

Il résulte de la décision du conseil communal de ADRESSE10.) du 20 avril 2017 que la commune de Schuttrange ne souhaite pas exercer son droit de préemption sur le terrain litigieux et que suivant le Plan d'Aménagement Général (ci-après PAG) en vigueur, le terrain litigieux inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE10.), sous le numéro cadastral NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE9.) » est situé en « zone d'aménagement différé », secteur « zone industrielle ».

L'extrait cadastral relatif au terrain litigieux inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE10.) sous le numéro cadastral NUMERO3.) renseigne que le terrain litigieux est situé en « zone labourable ».

Le projet d'acte établi par le notaire SECKLER renseigne aussi sous la rubrique « Immeuble à vendre » :

« Une parcelle de terrain sise à ADRESSE8.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE10.), section D d'ADRESSE11.) numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE9.) », terre labourable, contenant 96 ares 80 centiares. »

S'il est vrai comme l'a retenu le tribunal que les énonciations du cadastre et les délimitations du plan cadastral ne peuvent prévaloir contre des titres de propriété clairs et précis ou contre une possession certaine, paisible et utile pour prescrire, toujours est-il qu'en l'occurrence, les parties appelantes ne se prévalent pas du cadastre à titre de preuve de propriété, mais pour établir la nature du terrain litigieux.

Cette nature a, par ailleurs, été portée à la connaissance des parties par le notaire Jean SECKLER au moment de la rédaction du projet d'acte.

Il est constant en cause que les parties appelantes voulaient acquérir le terrain litigieux dans le but d'y développer une activité industrielle.

Aux termes de l'article 13 du règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE10.), produit en cause par PERSONNE11.), la zone d'aménagement différé est définie comme suit.

« a) Les zones d'aménagement différé sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, temporairement interdites à toute construction et tout aménagement. Elles constituent des réserves dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées en cas de nécessité reconnue par le Conseil Communal.

b) Avant toute construction, les zones feront l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (plans de lotissement au sens de la loi du 12 juin 1937). »

Ceci signifie qu'aussi longtemps que la commune ne décide pas de lever le statut de la zone concernée, elle reste inexploitable. A l'époque de la signature du compromis, ce statut n'avait pas été levé, de sorte que le terrain n'était pas exploitable comme souhaité par les acquéreurs. Il ne permettait ni construction ni activité industrielle. Il n'est par ailleurs pas contesté en cause que jusqu'à aujourd'hui, la zone concernée n'a pas été reclassée.

Dans son courrier du 28 février 2017, adressé au notaire, la commune de ADRESSE10.) rappelle par ailleurs que le terrain se situe en « zone d'aménagement différé » et qu'il ne permet pas de construction ou d'aménagement.

La non-exploitable ou constructibilité du terrain est confirmée par le plan de situation produit en cause par les acquéreurs, l'extrait cadastral et le projet d'acte selon lesquels il s'agit d'une terre labourable.

Il s'ensuit et indépendamment du fait qu'il est dit au compromis que le terrain est classé en zone d'aménagement différé, « zone industrielle » la construction et l'aménagement de même que toute activité industrielle y étaient interdites au moment de la vente.

Les parties appelantes sont ensuite formelles pour dire que dans le cadre des négociations avec les vendeurs, il leur aurait été dit notamment par PERSONNE6.), un des vendeurs, que le terrain litigieux situé en zone industrielle serait immédiatement exploitable. PERSONNE6.) leur aurait par ailleurs fourni des plans sur lesquels le terrain apparaissait comme étant situé en zone industrielle.

Ils offrent de prouver ces faits par une attestation de témoignage de la part d'PERSONNE12.).

Les appelants prétendent que les parties intimées leur auraient délibérément caché le caractère inexploitable du terrain. Ceci ressortirait aussi des courriels adressés par PERSONNE9.) au notaire SECKLER et dont ils contestent énergiquement le contenu.

Le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

Il n'y a de réticence dolosive que dans la mesure où elle a consisté en la dissimulation intentionnelle d'un fait, d'un élément, en un mot, d'une « information » qui, s'il avait été connu du cocontractant, l'aurait dissuadé de s'engager, sinon « à des conditions substantiellement différentes » (Répertoire de droit civil, Dalloz, Dol – Patrick CHAUVEL – Février 2019).

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié in concreto. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (Cf. Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 5^e édition, p.183, no 230).

La jurisprudence admet le dol par réticence chaque fois qu'un contractant, par son silence volontaire, manque à la bonne foi sur laquelle son cocontractant est en droit de compter. Pour la rendre dolosive, encore faut-il que soit apportée la preuve du caractère intentionnel de la réticence (cf. Leçons de Droit Civil, Obligations, Théorie Générale, 9^e éd., Mazeaud et Chabas, p.184, no 193).

C'est d'abord à tort que les vendeurs concluent au rejet de l'attestation de témoignage produite en cause par PERSONNE11.). Ni le fait que l'attestation

a été établie en cours de procédure ni le fait qu'elle concerne des propos tenus par PERSONNE6.), entretemps décédé, ne sont de nature à en justifier le rejet, comme elle fut établie conformément aux critères légaux requis par les articles 400 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Dans son attestation testimoniale établie le 22 septembre 2022, PERSONNE12.) déclare ce qui suit :

« Par la présente je confirme qu'avant que mon père PERSONNE11.) et mon oncle PERSONNE1.) signent le compromis de vente relatif à l'acquisition de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE10.), section D d'ADRESSE11.) sous le numéro cadastral NUMERO3.), j'étais présent quand les parties contractantes se sont réunies au sein des bureaux de la société SOCIETE5.) s.a. sis à ADRESSE12.) courant novembre 2006, sans préjudice à la date exacte. Lors de cette entrevue et afin de rassurer la partie acquéreuse les vendeurs, dont notamment Monsieur PERSONNE6.), ancien conseiller de la commune de ADRESSE10.), ont fourni des plans aux consorts GROUPE1.) et expliqué que le terrain se trouvait dans une zone industrielle, exploitable comme telle dans « l'immédiat », ce qui allait à l'encontre de l'objectif de mon père d'agrandir le site actuel de nos entreprises. Suite à la confirmation de la partie venderesse et compte tenu des informations transmises, le compromis a finalement été signé en date 20/12/2016. »

Il se dégage de cette attestation que dans le cadre des négociations relatives à la vente du terrain, il a été dit aux acquéreurs par PERSONNE6.), ancien échevin communal, que le terrain litigieux était exploitable dans l'immédiat.

Les vendeurs sont mal venus à argumenter que la déclaration de PERSONNE6.) selon laquelle le terrain serait exploitable dans l'immédiat ne saurait porter à conséquence, puisque les consorts GROUPE1.) seraient propriétaires de parcelles adjacentes au terrain litigieux et dès lors parfaitement au courant de la nature du terrain litigieux.

Même s'il n'est pas contesté qu'PERSONNE1.) ait implanté l'une des sociétés sur une parcelle adjacente au terrain litigieux, tel n'est pas le cas pour PERSONNE11.). En outre, PERSONNE6.) était un ancien échevin de la commune de ADRESSE10.), de sorte que les acquéreurs pouvaient légitimement penser pouvoir lui faire confiance et ne devaient plus se renseigner plus amplement sur la nature du terrain. Ce d'autant plus qu'un plan de situation du terrain en zone industrielle leur fut soumis et que PERSONNE6.) leur a assuré que le terrain était exploitable dans l'immédiat.

Il ne se dégage nullement de la déclaration de témoignage qu'il avait été précisé que le terrain n'était pas exploitable et que la commune n'avait pas levé le statut du terrain tel qu'indiqué au compromis de vente.

Par courriel du 3 mai 2017, PERSONNE9.) écrit au clerc de notaire dans les termes suivants : *« Ech wollt iech froen op et meiglech wår fir an den acte, folgend mention dobei ze setzen : « inscrit au cadastre de la Commune de Schuttrange, sectipn D d'ADRESSE11.) sous le numéro cadastral*

NUMERO3.). Le terrain en gestion est situé en zone industrielle d'aménagement différé du plan d'aménagement général de la Commune de ADRESSE10.) ».

Daat as d'Classification dei vun der Gemeng ADRESSE10.) gemach gin as dir kennt daat no kucken ennert:

[https://www.google.com/search?client=safari&rls=en&q=PAGenviguteur.pdf\(10MB\)&ie=UTF-8&oe=UTF-8](https://www.google.com/search?client=safari&rls=en&q=PAGenviguteur.pdf(10MB)&ie=UTF-8&oe=UTF-8)

Den Här Cardoso steiert dass just dénomination „terre labourable“ do steet an d'classification vun der Gemeng an hirem PAG net iwerholl get ».

Dans un courriel du 18 mai 2017, PERSONNE9.) demande sur base du registre annexé aux délibérations du Conseil communal de ADRESSE10.) de modifier le projet d'acte préparé par le notaire.

Le 22 mai 2017, le clerc de notaire informe PERSONNE9.) que :

« Mir dierfen nemmen daat schreiwen; wei et am Kadaster steet, sosss hellt den Enregistremet an d'Hypotheiken den Akt net un. »

Dans son courriel du 3 mai 2017, PERSONNE9.) affirme que « Monsieur GROUPE1.) » s'oppose à ce que dans l'acte notarié, le terrain soit décrit comme étant une « terre labourable ».

Les appelants répliquent qu'ils n'ont cependant jamais donné une telle instruction au notaire.

Ce serait le notaire qui les aurait rendus attentif au fait que le terrain objet du compromis de vente était, selon l'extrait cadastral, une terre labourable.

Selon les données soumises à la Cour d'appel et notamment les déclarations du témoin PERSONNE12.), ainsi que le montant élevé du prix d'achat du terrain, les consorts GROUPE1.) voulaient acquérir un terrain industriel prêt à être exploité.

Les vendeurs étaient d'ailleurs bien au courant du fait que les consorts GROUPE1.) voulaient acquérir un tel terrain et non pas une terre labourable ou non exploitable dans l'immédiat.

Selon les déclarations du témoin PERSONNE12.), ce n'est qu'après que PERSONNE6.) a confirmé aux consorts GROUPE1.) que le terrain pouvait être exploité dans l'immédiat que le compromis de vente a été signé.

Les acquéreurs n'auraient dès lors pas signé le compromis de vente s'ils avaient su qu'il s'agissait d'un terrain agricole inexploitable aux fins industrielles souhaitées.

Il est aussi établi à travers la correspondance adressée au notaire par PERSONNE9.) tendant à voir modifier l'acte de vente et d'enlever la mention « terre labourable » que les vendeurs étaient bien au courant que les consorts GROUPE1.) ne signeraient pas l'acte notarié portant sur un terrain non exploitable.

Il résulte de ce qui précède que les informations transmises aux acquéreurs par PERSONNE6.), par leur caractère erroné, ont été révélatrices de la volonté délibérée des parties intimées de tromper le consentement des consorts GROUPE1.). La correspondance adressée au notaire par PERSONNE9.) prouve encore à suffisance que les vendeurs ont volontairement voulu cacher aux acheteurs l'information déterminante quant à la véritable nature du terrain.

Dans ces conditions, il convient d'admettre que les intimés ont intentionnellement trompé les consorts GROUPE1.), que le consentement de ces derniers a été vicié pour cause de réticence dolosive et qu'il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, d'annuler le compromis de vente du 20 décembre 2016.

L'article 1227 du Code civil prévoit que la nullité de l'obligation principale entraîne celle de la clause pénale, de sorte que la demande des intimés tendant au paiement de la clause pénale contenue au compromis de vente est à rejeter.

Au vu de ce qui précède, le jugement est, par conséquent, à réformer en ce qu'il a ordonné l'exécution forcée du compromis de vente avec paiement du solde du prix de vente par PERSONNE11.) et en ce qu'il a condamné les consorts GROUPE1.) de passer l'acte authentique sous peine d'une astreinte.

PERSONNE1.) réclame le remboursement du montant de 1.000.000 EUR du chef de la garantie bancaire irrévocable à première demande à laquelle les parties intimées ont fait appel. Il estime qu'il a droit au remboursement intégral de cette garantie.

Il convient d'abord de relever que les juges de première instance ont, après avoir retenu le principe de la divisibilité de l'obligation de payer le prix de vente entre les deux débiteurs, dit que chacun est tenu pour la moitié au paiement du prix, soit 968.000 EUR. Ils ont partant condamné les parties venderesses à rembourser à PERSONNE1.) la somme de 32.000 EUR, correspondant à la différence entre le montant de 1.000.000 EUR de la garantie bancaire et la moitié du prix de vente.

Le donneur d'ordre d'une garantie à première demande est recevable à demander la restitution de son montant au bénéficiaire, à charge pour lui d'établir que le bénéficiaire en a reçu indûment le paiement, par la preuve de l'exécution de ses propres obligations contractuelles, ou par celle de l'imputabilité de l'inexécution du contrat à la faute du cocontractant bénéficiaire de la garantie ou par la nullité du contrat de base, et ce sans avoir à justifier d'une fraude ou d'un abus manifeste, comme en cas d'opposition préventive à l'exécution de la garantie par le garant.

Le recours du donneur d'ordre contre le bénéficiaire est une pièce essentielle du mécanisme de la garantie à première demande. Si le bénéficiaire a encaissé le montant de la garantie alors qu'il n'avait aucune créance contre le donneur d'ordre, c'est-à-dire sans cause ou si sa créance était inférieure au montant de la garantie dont il a demandé un paiement total, le donneur d'ordre dispose contre lui d'une action en remboursement.

L'action s'apparente à la répétition de l'indu, sans répondre cependant à sa définition, puisqu'elle n'est pas intentée par le solvens contre l'accipiens. Elle ne peut avoir que comme fondement le contrat de base. Le donneur d'ordre obtiendra la restitution totale ou partielle de la somme perçue par le bénéficiaire, avec les intérêts moratoires du jour de la mise en demeure, suivant qu'il sera jugé qu'il avait rempli ses obligations, totalement ou non, ou encore suivant que la rupture des engagements lui sera ou non imputable.

Il y a lieu d'admettre que le donneur d'ordre puisse obtenir, outre la restitution du trop-perçu et des intérêts moratoires, des dommages et intérêts s'il peut établir la mauvaise foi de son cocontractant et l'existence d'un préjudice distinct de celui résultant du simple retard de la restitution. Un tel préjudice a pu lui être causé même en l'absence d'exécution de la garantie, en particulier au titre des commissions bancaires acquittées suite au refus injustifié de mainlevée de la garantie (cf. Jurisclasseur Droit bancaire et financier, Garanties autonomes, fasc. 743, n°97 et suiv.).

Au vu de la nullité du compromis de vente, c'est à tort que les parties intimées ont perçu la garantie bancaire irrévocable à première demande de 1.000.000 EUR, constituée par PERSONNE1.).

La demande en paiement d'PERSONNE1.) à l'égard des parties intimées est dès lors, par réformation, recevable et fondée pour le montant de 1.000.000 EUR, augmenté des intérêts légaux à partir du jour de l'exécution, le 28 mars 2018, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) soutient avoir payé des commissions trimestrielles à la SOCIETE1.) de l'ordre de 10.000 EUR et en demande le remboursement aux parties intimées.

Les avis de débit versés par PERSONNE1.) prouvent le paiement de 10.000 EUR à titre de commissions trimestrielles dans le cadre de la garantie bancaire. Il s'ensuit que la demande en remboursement de ce montant par PERSONNE1.) est également à déclarer fondée. En l'absence d'autres précisions et pièces quant à « *la date du 26 septembre 2017, date de la demande en main levée de la garantie* » les intérêts sur ce montant sont à allouer à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore la somme de 10.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Les éléments du dossier notamment les tracas et les soucis manifestes liés à cette affaire justifient des dommages et intérêts pour préjudice moral, évalués ex aequo et bono à 7.500 EUR.

Au vu de la nullité du compromis de vente, c'est à tort qu'PERSONNE1.) a été condamné au paiement du montant de 968.000 EUR du chef de la moitié du prix de vente. Il est à décharger de la condamnation intervenue de ce chef à son égard en première instance.

Même si l'issue de l'instance d'appel diffère de celle de la première instance, les consorts GROUPE1.) ne prouvent pas que par leur action en justice, les parties venderesses ont agi avec malice ou ont commis une faute équipollente au dol, de sorte que le jugement de première instance est à confirmer pour avoir déclarée non fondée la demande des consorts GROUPE1.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Pour l'instance d'appel, cette demande est, pour les mêmes motifs, également non fondée.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt.

Les parties appelantes ne rapportant pas la preuve d'une solidarité entre les parties intimées, les condamnations à intervenir sont à supporter par les parties intimées chacune pour sa part.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties venderesses en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée. Le jugement entrepris est de ce chef à réformer. Pour l'instance d'appel, leur demande afférente est également non fondée.

Au vu de l'issue du litige, il convient d'allouer à chacun des deux appelants une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

donne acte à PERSONNE2.) de son intervention volontaire et qu'il prend fait et cause pour ses parents décédés, PERSONNE4.) et PERSONNE3.),

donne acte à PERSONNE5.) de son intervention volontaire et qu'elle prend fait et cause pour son époux décédé, PERSONNE6.),

dit l'appel partiellement fondé,

rejette la demande en nullité du jugement entrepris pour non-respect du principe du contradictoire,

réformant,

dit fondées les demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE11.) en annulation du compromis de vente du 20 décembre 2016,

partant

déclare le compromis de vente du 20 décembre 2016 nul pour cause de dol,

décharge PERSONNE11.) de la condamnation au paiement du montant de 968.000 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit qu'PERSONNE1.) et PERSONNE11.) n'ont pas à comparaître devant Maître Danielle KOLBACH, notaire de résidence à Junglinster, aux fins de passer acte authentique sous peine d'astreinte,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE11.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000.000 EUR augmentée des intérêts aux taux légal à partir du 28 mars 2018, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.000 EUR à titre de commissions trimestrielles augmentées des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration du délai de trois mois suivant la signification du présent arrêt,

confirme le jugement en ce qu'il a dit les demandes d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE11.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire non fondées,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.), d'PERSONNE5.), de PERSONNE7.), de PERSONNE8.), de PERSONNE9.) et de PERSONNE10.) au paiement d'un montant de 193.000 EUR à titre de clause pénale,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 7.500 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) à payer tant à PERSONNE1.) qu'à PERSONNE11.) une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Paulo FELIX et de Maître Admir PUCCURICA sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.