

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 116/24 - II - CIV

Audience publique du vingt-six juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00122 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), agissant en nom personnel et ayant repris l'instance initialement introduite contre PERSONNE2.), décédé le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 10 octobre 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée YOURLAW, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Hesperange,

e t :

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

intimé aux fins du prédit exploit Marine HAAGEN du 10 octobre 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée ELVINGER DESSOY MARX, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Serge MARX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Le litige a trait à la demande de PERSONNE3.) en obtention du paiement du montant de 27.500 EUR en vertu de la clause pénale stipulée à l'article 4 point d) du compromis de vente du 14 juin 2018, (ci-après le Compromis) par lequel feu PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.) (ci-après les époux GROUPE1.) ont vendu à PERSONNE3.) un local commercial avec cave et emplacement extérieur pour une voiture au sein d'un immeuble appartenant aux époux GROUPE1.) et situé à L-ADRESSE4.).

PERSONNE3.) demande également à se voir rembourser le montant de 5.000 EUR, payé à titre d'avance sur le prix de vente.

La clause pénale du Compromis stipulée sous le point d) est de la teneur suivante :

« En cas de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié ou en cas de résiliation du présent compromis de vente par la faute de l'une ou de l'autre partie, la partie étant à l'origine du dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié et/ou de la résiliation paiera solidairement à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé. »

Le Compromis contient une condition stipulée sous le point f), qui se lit comme suit :

« L'obtention, sous la responsabilité de la partie venderesse, d'un cadastre vertical est strictement limitée jusqu'au 15.12.2018 au plus tard. Dépassé ce délai, le compromis sera résolu automatiquement, de plein droit et sans recours aux tribunaux. Les frais éventuels et avancés déjà déboursés par la partie acquéreuse, leur devront être remboursés par les vendeurs ci-énumérés. »

Il est encore dit sous le point b) du Compromis que *« le présent compromis de vente devra être légalisé par-devant le notaire Me Edouard DELOSCH dans son étude sise à L-1253 Luxembourg, Rue Nicolas Bové, 7, au plus tard avant le 15.12.2018 ».*

Par exploit d'huissier de justice du 11 février 2020, PERSONNE3.) a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour :

« principalement dire que le compromis de vente du 14 juin 2018 est toujours valide et que les parties assignées ont manifestement failli à leurs obligations contractuelles, sinon, subsidiairement, dire que les parties assignées n'ont pas

accompli les démarches nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive précitée endéans le terme (15 décembre 2018) stipulé au compromis de vente litigieux,

partant, sur fondement de l'article 1184 du Code civil et plus subsidiairement de l'article 1178 du Code civil dire que le compromis de vente signé en date du 14 juin 2018 entre les parties litigantes ainsi que la transaction du 22 mars 2019 résolu aux torts et griefs des parties assignées,

condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie demanderesse le montant de 27.500 EUR aux termes de la clause pénale stipulée à l'article 4-d) du compromis de vente litigieux, majoré des intérêts légaux à compter de la date de la mise en demeure du 20 novembre 2019, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde,

condamner les parties assignées encore solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à rembourser à la partie demanderesse le montant de 5.000 EUR payé à titre d'avance sur le prix de vente par la partie demanderesse, avec les intérêts légaux à compter de la date de la mise en demeure du 20 novembre 2019, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde,

prendre acte que la partie requérante se réserve expressément le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance,

les parties assignées s'entendre condamner solidairement, sinon en solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 6.000 EUR pour les frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, dont notamment les honoraires d'avocat, au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

les parties assignées s'entendre condamner solidairement, sinon en solidum, sinon chacune pour le tout à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction à Maître Serge MARX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui affirme en avoir fait l'avance,

dire que le jugement à intervenir sera exécutoire par provision nonobstant appel ou opposition et sans caution,

voir réserver au requérant tous autres droits, dus, moyens et actions. »

En date du 29 décembre 2020, PERSONNE2.) est décédé et l'instance a été reprise par sa veuve PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)).

PERSONNE1.) s'est opposée à la demande adverse et a demandé reconventionnellement de condamner PERSONNE3.) à lui payer le montant de 27.500 EUR en vertu de la clause pénale stipulée à l'article 4 point d) du Compromis.

Elle a encore demandé reconventionnellement de condamner PERSONNE3.) à lui rembourser le montant de 9.000 EUR, prétendument touché par ce dernier à titre de garantie locative payée par le locataire occupant l'immeuble faisant l'objet du Compromis, ainsi que le montant de 1.600 EUR, prétendument touché par PERSONNE3.) à titre de paiement d'un mois de loyer par le locataire du même immeuble.

Elle a finalement requis reconventionnellement le montant de 3.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 13 juillet 2022, le tribunal a dit résolu le Compromis avec effet au 16 décembre 2018 aux torts des vendeurs, a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 5.000 EUR, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, et le montant de 27.500 EUR au titre de la clause pénale stipulée dans le Compromis.

Le tribunal s'est encore déclaré compétent pour connaître des demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et a déclaré celles-ci comme étant non fondées.

Les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure ont été rejetées.

Du jugement du 13 juillet 2022 qui, d'après les informations à la disposition de la Cour d'appel, n'a pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 10 octobre 2022.

Principalement, la partie appelante demande, par réformation du jugement entrepris, de dire que le Compromis était résolu de plein droit avec effet au 16 décembre 2018.

Subsidiairement, elle demande de voir dire que le Compromis est résilié du fait de PERSONNE3.) avec effet au 6 août 2019 et de condamner celui-ci au paiement du montant fixé dans la clause pénale.

En tout état de cause, elle demande, par réformation du jugement entrepris, de condamner PERSONNE3.) à lui rembourser le montant de (1.600 + 9.000 =) 10.600 EUR et d'assortir les condamnations à intervenir des intérêts légaux, ainsi que de dire que le taux légal sera majoré de trois points à compter du quatrième mois qui suivra la notification de la décision à intervenir.

Elle requiert une indemnité de procédure du montant de 3.500 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE3.) demande principalement de dire que la grave violation par les vendeurs de leurs obligations contractuelles justifie la résolution judiciaire du Compromis et de la transaction du 22 mars 2019 aux torts et griefs de PERSONNE1.).

Subsidiairement et à supposer que les parties en cause n'aient pas renoncé à l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention du cadastre vertical pour le 15 décembre 2018, la partie intimée demande de déclarer que PERSONNE1.) est responsable du défaut de réalisation de la condition suspensive à cette date.

PERSONNE3.) demande, en tout état de cause, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution du Compromis aux torts des époux GROUPE1.) et en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 27.500 EUR au titre de la clause pénale stipulée dans le Compromis, ainsi qu'au paiement du montant de 5.000 EUR, majoré des intérêts légaux à compter de la date de la demande en justice jusqu'à solde.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en obtention du paiement du montant de 10.600 EUR, la partie intimée demande principalement de dire que le tribunal saisi était incompétent matériellement et territorialement pour connaître de la demande et, subsidiairement, de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté cette demande.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 27.500 EUR sur base de la clause pénale, PERSONNE3.) demande de confirmer le jugement entrepris pour l'avoir rejetée.

PERSONNE3.) interjette régulièrement appel incident contre le jugement entrepris et requiert une indemnité de procédure du montant de 3.500 EUR pour la première instance.

La partie intimée demande finalement une indemnité de procédure du montant de 3.500 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris pour ne pas avoir considéré que le Compromis a été résolu de plein droit avec effet au 15 décembre 2018 et pour avoir considéré que celui-ci devait être déclaré résolu à ses torts.

Elle conteste que l'obtention tardive du cadastre vertical soit due à son comportement.

Les époux GROUPE1.) auraient fait toutes les démarches nécessaires afin d'obtenir le cadastre vertical et auraient mis tout en œuvre afin de faire avancer le dossier auprès des autorités administratives compétentes.

Le retard dans l'établissement du cadastre vertical ne leur serait pas imputable, mais serait dû au fait que les autorités administratives aient nécessité plus de temps qu'initialement prévu.

PERSONNE1.) conteste toute mauvaise foi.

Elle conclut que contrairement à ce qui a été retenu par le jugement entrepris, il y a eu résolution de plein droit du Compromis avec effet au 16 décembre

2018 du fait de l'absence de réalisation de la condition suspensive, indépendamment de sa volonté.

Il n'y aurait dès lors pas lieu au paiement du montant prévu par la clause pénale.

PERSONNE3.), tout en sollicitant la confirmation du jugement concernant la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 27.500 EUR en vertu de la clause pénale, demande de retenir, par substitution des motifs retenus par les premiers juges, que les parties avaient renoncé à l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention du cadastre vertical pour le 15 décembre 2018, de sorte que le compromis de vente litigieux aurait continué à exister au-delà du 15 décembre 2018.

La violation grave par les époux GROUPE1.) de leurs obligations contractuelles justifierait la résolution judiciaire du Compromis et de la transaction du 22 mars 2019 aux torts et griefs de PERSONNE1.) et donnerait lieu en conséquence à l'application de la clause pénale.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, il y aurait lieu de dire que le Compromis n'était pas résolu de plein droit avec effet au 15 décembre 2018 du fait de la défaillance de la condition suspensive, compte tenu de la signature entre parties de la transaction du 22 mars 2019, ainsi que des courriers électroniques échangés en date des 22, 24, et 25 juin 2019 reflétant sans équivoque l'intention des parties de conclure la vente immobilière litigieuse.

PERSONNE1.) aurait admis dans ses conclusions de première instance du 6 août 2021 que les vendeurs étaient prêts à proroger le Compromis et à procéder à la signature de l'acte notarié, reconnaissant ainsi que les parties avaient renoncé à l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention du cadastre vertical à la date du 15 décembre 2018.

Cette volonté de proroger le Compromis au-delà du 15 décembre 2018 ressortirait également des termes du courrier électronique de PERSONNE4.), fille des vendeurs selon lequel les vendeurs auraient toujours eu la volonté de vendre le local commercial pour le prix fixé dans le Compromis du montant de 275.000 EUR.

La partie intimée fait valoir que la violation grave des obligations des époux GROUPE1.) est liée au fait que le cadastre vertical obtenu en date du 5 avril 2019 ne serait pas conforme à la réalité, étant donné que le lot numéro 7 intitulé « emplacement extérieur » vendu suivant l'article 2 du Compromis ne pourrait être utilisé comme emplacement pour voiture, faute de l'existence d'une servitude de passage sur le fonds avoisinant.

Il s'agirait d'une grave inexécution de la part des époux GROUPE1.), étant donné que conformément à l'article 4) f) du Compromis, la responsabilité pour l'établissement du cadastre vertical leur aurait appartenu exclusivement.

PERSONNE3.) reproche encore à PERSONNE1.) que depuis que ce problème est connu et que le notaire Edouard DELOSCH a refusé de conclure la vente avec le cadastre vertical tel que présenté, PERSONNE1.) n'a pas fait la moindre démarche en vue de sortir de cette situation de blocage.

Selon le notaire Edouard DELOSCH, il aurait existé deux possibilités pour remédier à ce problème, soit il aurait fallu modifier le cadastre vertical en changeant le lot « emplacement extérieur » en « cour extérieure », de sorte qu'une servitude de passage n'était plus requise, soit il aurait fallu obliger le propriétaire du terrain avoisinant à constituer ladite servitude.

PERSONNE1.) n'aurait fait aucune démarche depuis la date de la délivrance du cadastre vertical en date du 5 avril 2019 et se serait complètement désintéressée par rapport à la conclusion de la vente litigieuse par-devant le notaire.

La preuve de la défaillance grave aux obligations de PERSONNE1.) résulterait de la vente de l'immeuble litigieux à un tiers en date du 24 février 2020.

Il faudrait en conséquence déclarer le Compromis et la transaction signée en date du 22 mars 2019 résolus aux torts et griefs de PERSONNE1.).

Subsidiairement et pour le cas où il était retenu que les parties n'avaient pas renoncé à l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention du cadastre vertical pour le 15 décembre 2018, la partie intimée demande que PERSONNE1.) soit déclarée responsable du défaut de réalisation de la condition suspensive à la date du 15 décembre 2018.

PERSONNE3.) fait noter que s'il est vrai que conformément à l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous une condition suspensive « *cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé* » ceci vaudrait uniquement dans l'hypothèse où le débiteur de la condition suspensive a effectué toutes les démarches nécessaires pour que la condition suspensive se réalise et que malgré toutes les diligences accomplies, la condition suspensive ne se réalise pas.

Dans ce cas, la condition serait alors défaillie, le droit qui lui était subordonné ne prendrait pas naissance et le contrat serait frappé de caducité.

PERSONNE3.) estime qu'en l'espèce, PERSONNE1.) n'a pas fait toutes les démarches nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive.

Il faudrait appliquer l'article 1178 du Code civil et la condition suspensive serait réputée accomplie.

La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incomberait au débiteur de la condition suspensive.

Ce dernier devrait coopérer loyalement afin que l'opération puisse aboutir.

Les pièces versées par PERSONNE1.) ne prouveraient en rien qu'elle ait entrepris tout son possible pour que la condition suspensive se réalise endéans le délai stipulé par le Compromis.

Dans un premier temps, l'administration communale d'Echternach aurait refusé l'autorisation de changement d'affectation de l'immeuble dû au fait que les plans remis n'étaient pas conformes au règlement sur les bâtisses de la Ville d'Echternach.

Puis, la Ville d'Echternach aurait délivré l'autorisation de changement d'affectation de l'immeuble en date du 7 novembre 2018, et la demande relative à la division de l'immeuble litigieux aurait dès lors pu être déposée auprès de l'administration du cadastre et de la topographie dès le 7 novembre 2018.

Or, les époux GROUPE1.) n'auraient introduit leur demande de division qu'en date du 5 décembre 2018.

PERSONNE3.) est encore d'avis que le délai prévu d'environ 6 mois par le Compromis pour obtenir le cadastre vertical était suffisamment long.

Le contrat de vente serait définitif et devrait être résolu aux torts exclusifs de PERSONNE1.), de sorte qu'il y aurait lieu à l'application de la clause pénale.

Il y a lieu de constater que les parties sont d'accord à admettre que le Compromis était soumis à une condition suspensive, à savoir l'obtention d'un cadastre vertical.

L'article 1181 du Code civil dispose que « *l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou 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 ».

L'obtention du cadastre vertical étant un événement futur et incertain, la formation même du contrat était suspendue jusqu'à la réalisation de la condition.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, la situation est régie par l'article 1176 du Code civil qui dispose que « *lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé ».*

D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel le cas en l'espèce, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que le cadastre vertical ait été obtenu.

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.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. Lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

Il est constant en cause qu'en l'espèce, le cadastre vertical n'a pas été obtenu endéans le délai fixé par le Compromis, à savoir le 15 décembre 2018.

Quant à la demande de PERSONNE3.) de retenir, par substitution des motifs au jugement entrepris, que le Compromis ne s'est pas trouvé résolu de plein droit avec effet au 16 décembre 2018 du fait de la non-réalisation de la condition suspensive, étant donné que la signature de la transaction du 22 mars 2019 ainsi que les courriers échangés en date des 22, 24 et 25 juin 2019 reflètent sans équivoque l'intention des parties litigantes de conclure la vente immobilière litigieuse, il y a lieu de rappeler que la défaillance d'une condition suspensive n'a pas comme conséquence une résolution du contrat, mais, tel qu'indiqué ci-avant, la défaillance d'une condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance.

En effet, les obligations de part et d'autre étaient suspendues jusqu'à l'obtention du cadastre vertical.

En cas de défaillance de la condition suspensive, le contrat devient caduc sans qu'il soit nécessaire que les parties constatent cette caducité. La défaillance de la condition suspensive entraîne en effet de plein droit l'effacement du contrat et ce indépendamment de la volonté des parties. Elle remet les parties au contrat dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. L'obligation et le contrat qui étaient suspendus à l'événement incertain sont effacés.

Ainsi pour éviter la caducité d'un contrat conclu sous une condition suspensive fixée dans un délai fixe tel qu'en l'espèce, les parties ne peuvent renoncer au délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive que pendant que la condition est pendante.

La renonciation aux conséquences juridiques du dépassement du délai, même si elle peut être implicite, ne se présume pas et ne découle pas du fait que les parties ont laissé passer la date en question sans réagir, étant encore observé que pour être valable, la renonciation doit intervenir avant la date butoir.

La 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 fixé (Cass.29 juin 2000, Pas.31, p.440).

Il est de jurisprudence constante que les juridictions ne peuvent pas avoir égard à des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite du délai.

Les éléments invoqués par PERSONNE3.) afin de prouver une renonciation des parties à l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention du cadastre vertical à la date du 15 décembre 2018 sont intervenus au courant de l'année 2019 et ne sont dès lors pas de nature à rapporter la preuve que les parties ont renoncé au délai ou qu'elles ont prorogé ce délai à une date ultérieure, entraînant la prolongation du Compromis au-delà du 15 décembre 2018.

Ainsi, la poursuite des contacts entre les parties après la date butoir est dépourvue de pertinence.

S'il est exact que les parties ont encore conclu une transaction en date du 22 mars 2019 en se référant tant au Compromis qu'à la signature d'un futur acte notarié de vente, toujours est-il que ladite transaction n'a pas pu faire renaître le Compromis aux conditions y stipulées, comme cette transaction est intervenue après la date butoir du 15 décembre 2018.

Il en est de même des courriers invoqués qui datent de juin 2019.

Il n'est pas allégué par PERSONNE3.) que les parties ont conclu un nouveau compromis de vente et la demande de PERSONNE3.) en indemnisation n'est pas basée sur la transaction du 22 mars 2019.

Il n'y a dès lors pas lieu de dire, par substitution de motifs, que les parties avaient renoncé à l'accomplissement de la condition suspensive en question à la date du 15 décembre 2018 et qu'il y a eu prorogation du Compromis au-delà de son terme.

L'article 1178 du Code civil dispose que « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

Tel que précisé ci-avant, il est de jurisprudence constante que l'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser.

Il ressort de l'offre du 6 juin 2018 que les époux GROUPE1.) avaient chargé le bureau SOCIETE1.) de l'établissement d'un cadastre vertical.

Il résulte du courriel du 10 juillet 2018 que le bureau SOCIETE1.) a adressé des plans pour l'obtention de l'autorisation au responsable de la Commune

d'Echternach, du courriel du 16 juillet 2018 que les plans ont été modifiés, du courriel du 7 août 2018 qu'une autre modification fut réalisée et que les dossiers originaux étaient prêts pour envoi et enregistrement à l'administration du cadastre et de la topographie sous condition de l'obtention de l'autorisation de bâtir de la Commune d'Echternach.

Il ressort de la réponse de la Commune d'Echternach du 8 octobre 2018 que les plans introduits par le bureau SOCIETE1.) n'étaient pas conformes au règlement sur les bâtisses de la Ville d'Echternach.

Il résulte du courriel du 26 octobre 2018 du bureau SOCIETE1.) que deux copies du projet de division de l'immeuble ont été continuées à l'administration communale pour accord.

En date du 7 novembre 2018, le permis de construire concernant l'immeuble a été rendu.

Sous le point f) du Compromis, il est stipulé que les parties avaient convenu que PERSONNE3.) accepte de prendre à sa charge les frais d'architecte pour l'établissement du cadastre vertical ainsi que les frais de la demande d'autorisation communale concernant la division de l'immeuble.

Il suit de ce qui précède que les époux GROUPE1.) ont fait des diligences pour obtenir le cadastre vertical endéans le délai prévu.

Quant au moyen relatif au fait que les époux GROUPE1.) ont introduit une demande de permis de construire qui n'était pas conforme aux prescriptions, il y a lieu de noter qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier qu'ils ont volontairement commis une erreur aux fins de retarder la délivrance du cadastre vertical pour se soustraire ainsi à la réalisation de la condition suspensive dans le délai fixé.

PERSONNE3.) était parfaitement au courant que des démarches devaient être entreprises et il était d'accord avec le choix du bureau SOCIETE1.) pour effectuer lesdites démarches.

Quant au reproche que la demande de division n'aurait été introduite qu'en date du 5 décembre 2018 alors que l'autorisation a été délivrée le 7 novembre 2018, il y a lieu de relever qu'à la suite de la demande de division, le cadastre vertical n'a été délivré qu'en date du 5 avril 2019. Il faut en conclure que même en déposant la demande en date du 7 novembre 2018, le cadastre vertical n'aurait pas été délivré avant le 15 décembre 2018.

Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que le fait que le cadastre vertical n'a pas été obtenu endéans le délai prévu par le Compromis est imputable aux époux GROUPE1.).

La condition suspensive prévue au Compromis ne s'est pas accomplie endéans le délai prévu et n'est pas censée être accomplie conformément à

l'article 1178 du Code civil, de sorte que le Compromis était caduc avec effet au 15 décembre 2018.

La caducité mettant les parties dans la même situation comme si elles n'avaient pas contracté, elles ne peuvent pas se prévaloir des clauses pénales contenues dans le Compromis.

Les demandes respectives des parties sur base de la clause pénale insérée dans le Compromis ne sont dès lors pas fondées.

Le jugement de première instance est à réformer en ce qu'il a prononcé la résolution du contrat aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et en ce qu'il a fait droit à la demande de PERSONNE3.) en obtention du paiement de la clause pénale stipulée dans le Compromis.

PERSONNE1.) critique encore le jugement entrepris pour ne pas avoir fait droit à sa demande reconventionnelle formulée en première instance et tenant au remboursement des montants de 9.000 EUR et de 1.600 EUR.

Le montant de 9.000 EUR aurait été touché par PERSONNE3.) à titre de garantie bancaire du locataire du local commercial de l'immeuble faisant l'objet du Compromis.

Le montant de 1.600 EUR aurait été payé par le locataire directement à PERSONNE3.).

Comme la vente n'aurait finalement pas eu lieu, PERSONNE3.) devrait rembourser lesdits montants uniquement touchés sous la condition que la vente se réalise.

Ce serait à tort que les juges de première instance n'auraient pas fait droit à ses demandes.

PERSONNE3.) s'oppose aux demandes et soulève, tel qu'en première instance, l'incompétence tant matérielle que territoriale du tribunal saisi.

Il considère que les demandes relèvent d'un contrat de bail, de sorte qu'en vertu de l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes devraient être formulées par devant la justice de paix, située à Diekirch.

C'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont rejeté les moyens d'incompétence matérielle et territoriale, en l'absence de tout contrat de bail liant les parties au litige.

PERSONNE3.) soulève encore le défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.).

En ce qui concerne le montant de 9.000 EUR, PERSONNE3.) fait valoir que PERSONNE1.) n'est plus propriétaire de l'immeuble faisant l'objet du Compromis.

La demande en restitution du montant de 9.000 EUR devrait dès lors émaner soit du locataire concerné à la fin du bail, sinon subsidiairement du propriétaire actuel de l'immeuble litigieux.

PERSONNE3.) fait encore valoir que le paiement du montant de 9.000 EUR a été expressément stipulé au titre de la garantie bancaire en sa faveur par contrat de bail du 13 août 2018 signé par les époux GROUPE1.), le locataire et lui-même.

PERSONNE1.) s'oppose au défaut de qualité à agir soulevé par PERSONNE3.).

Au moment du versement de la garantie bancaire, elle aurait été propriétaire de l'immeuble litigieux et compte tenu que la vente entre parties n'aurait finalement jamais eu lieu, il appartiendrait à PERSONNE3.) de lui rembourser ledit montant.

La qualité à agir ne constitue pas une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car, en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction.

La question de savoir si la personne est réellement titulaire du droit qu'elle invoque relève du fond du droit.

Il ressort de l'acte notarié du 9 mars 2020 par lequel PERSONNE1.) a vendu l'immeuble faisant l'objet du Compromis à un tiers que la partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à l'égard des locataires des biens immobiliers.

PERSONNE1.) ne fait pas valoir qu'elle a transféré le montant de 9.000 EUR au nouveau propriétaire à titre de garantie bancaire pour le locataire.

Il suit de ce qui précède que la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 9.000 EUR n'est pas fondée.

Quant à la demande en remboursement du montant de 1.600 EUR, il y a lieu de noter que PERSONNE1.) formule cette demande « en sa qualité de propriétaire de l'immeuble » ayant fait l'objet du Compromis. Elle estime que PERSONNE3.) est tenu de rembourser le montant ainsi touché alors qu'il n'en aurait bénéficié, suivant accord, que sous condition que la vente se réalise. Elle estime qu'il l'a indûment reçu. Elle fait également valoir qu'elle n'était pas d'accord avec le paiement direct du montant de 1.600 EUR par le locataire à PERSONNE3.) au motif qu'un tel arrangement entre parties faisait défaut.

PERSONNE3.) s'oppose au paiement du montant de 1.600 EUR au motif que les conditions de la répétition de l'indu ne sont pas remplies, le montant n'ayant pas été acquitté par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) aurait été d'accord à ce qu'il touche le montant de 1.600 EUR et il n'y aurait pas d'obligation de restitution de sa part.

L'article 58 du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

L'article 1315 du Code civil prévoit que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve que PERSONNE3.) lui est redevable du montant de 1.600 EUR.

L'article 1376 du Code civil prévoit que celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 1.600 EUR basée sur la répétition de l'indu ne saurait aboutir, étant donné que PERSONNE1.) n'a pas déboursé le montant de 1.600 EUR.

PERSONNE1.) donne des versions contradictoires des faits en indiquant d'une part qu'elle n'était pas d'accord avec le paiement direct du montant de 1.600 EUR à PERSONNE3.), et en faisant valoir d'autre part qu'elle était d'accord, mais uniquement à cause de la réalisation future de la vente.

Or, pour le cas où il n'y avait pas d'accord avec le paiement direct, l'action serait relative à une demande en paiement de loyer et serait à diriger à l'encontre du locataire, qui ne se serait pas valablement acquitté entre les mains de PERSONNE3.).

Pour le cas où il y avait accord avec le paiement direct, PERSONNE1.) doit rapporter la preuve qu'il y a obligation de restitution dans le chef de PERSONNE3.).

Elle indique à cet effet que PERSONNE3.) n'aurait bénéficié du paiement direct du loyer, suivant accord, que sous condition que la vente se réalise.

PERSONNE1.) ne rapporte cependant aucune preuve à l'appui de cette affirmation.

Elle n'allègue ni ne prouve que le paiement direct soit intervenu sur base d'une obligation à sa charge en relation avec la vente, anéantie par le défaut de réalisation de celle-ci.

Sa demande en remboursement du montant de 1.600 EUR n'est dès lors pas fondée.

Quant à l'appel incident de PERSONNE3.) contre le jugement entrepris pour l'avoir débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour

la première instance, c'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que cette demande a été rejetée.

Au vu de l'issue de l'instance, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est également pas fondée.

Comme il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'entière des sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

déclare l'appel incident non fondé,

déclare l'appel principal partiellement fondé,

réformant

déclare la demande de PERSONNE3.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 27.500 EUR à titre de clause pénale non fondée,

partant décharge PERSONNE1.) de la condamnation au paiement de la somme de 27.500 EUR à PERSONNE3.),

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déclare les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée YOURLAW, représentée par Maître Nathalie FRISCH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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.