

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 130/25 - II - CIV

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

Numéro CAL-2021-00031 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Martine WILMES, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Anne STIWER, greffier assumé.

**E n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 novembre 2020,

comparant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L- L-ADRESSE2.),

**intimés** aux fins du prédit exploit BIEL du 27 novembre 2020,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, faisant le commerce sous la dénomination « SOCIETE2.) », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du prédit exploit BIEL du 27 novembre 2020,

comparant par Maître Phillipe STROESSER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

### Rappel de la procédure

Par exploit d'huissier de justice du 14 novembre 2018, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) (ci-après les époux PERSONNE5.)) ont donné assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE6.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir :

- engager la responsabilité contractuelle des époux PERSONNE6.) sur base des articles 1605 du Code civil, sinon 1134, alinéa 3 du même Code,
- constater, sinon prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente du 2 juillet 2018 aux torts exclusifs des époux PERSONNE6.),
- condamner les époux PERSONNE6.) à leur payer la somme de 215.000 EUR à titre de pénalité conventionnelle avec les intérêts au taux légal à compter d'une mise en demeure du 18 octobre 2018, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ; la somme de 4.000 EUR à titre de réparation de leur préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et la somme de 5.000 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Suivant exploit d'huissier de justice du 11 décembre 2018, les époux PERSONNE6.) ont donné assignation aux époux PERSONNE5.) et à la société SOCIETE1.) s.à.rl. (ci-après la société SOCIETE1.)) pour voir :

- constater la résiliation, sinon la résolution fautive du compromis de vente du 2 juillet 2018 par les époux PERSONNE5.),
- dire que les époux PERSONNE5.), ainsi que la société SOCIETE1.) ont engagé leur responsabilité contractuelle à leur égard,
- les condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 259.075,60 EUR avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Dans le cadre de leur assignation en intervention introduite le même jour à l'encontre de la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE6.) ont demandé à voir dire que la société SOCIETE1.) est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par les époux PERSONNE5.) suivant assignation du 14 novembre 2018, ainsi que :

- principalement : se voir mettre hors cause et dire que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est seule engagée à l'égard des parties requérantes au principal,
- subsidiairement : voir condamner la société SOCIETE1.) à prendre fait et cause pour les parties requérantes en intervention et à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation tant au principal, qu'en accessoire qui serait prononcée à leur encontre.

Ces affaires ont été jointes suivant ordonnances de jonction des 7 et 14 janvier 2019.

Suivant exploit d'huissier de justice du 27 novembre 2020, les époux PERSONNE6.) ont relevé appel du jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 6 octobre 2020, rendu sur base des assignations précitées et dont le dispositif est conçu comme suit :

*« reçoit les demandes en la forme,*

*dit qu'il n'y a pas lieu à mettre hors cause PERSONNE1.) et PERSONNE2.),*

*dit qu'il n'y a pas lieu à comparution personnelle des parties,*

*constate que le compromis de vente du 2 juillet 2018 a valablement été résolu aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant courrier du mandataire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) du 18 octobre 2018,*

*rejette les demandes en résolution, sinon résiliation judiciaires du compromis de vente du 2 juillet 2018 comme étant sans objet,*

*dit fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement de la clause pénale convenue dans le compromis de vente du 2 juillet 2018,*

*partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme principale de 215.000 euros,*

*dit la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en indemnisation de leur préjudice moral non fondée sur base de la responsabilité contractuelle et irrecevable sur base de la responsabilité délictuelle,*

*en déboute,*

*dit fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en répétition des frais et honoraires d'avocat à concurrence du montant de 4.000 euros,*

*partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme principale de 4.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement,*

*en déboute pour le surplus,*

*dit que le taux légal de ces intérêts sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement,*

*dit non fondées les demandes indemnitaires introduites par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,*

*en déboute,*

*dit fondé l'appel en garantie introduit par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à concurrence d'un tiers des condamnations intervenues à leur encontre,*

*partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tenir quitte et indemniser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à concurrence d'un tiers des condamnations intervenues à leur encontre dans le cadre des demandes principales introduites par PERSONNE3.) et PERSONNE4.),*

*en déboute pour le surplus,*

*dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de sa commission d'agence non fondée sur base de la responsabilité contractuelle et irrecevable sur base de la responsabilité délictuelle,*

*en déboute,*

*dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) au paiement de dommages-intérêts pour cause de procédure abusive et vexatoire,*

*en déboute,*

*dit fondée la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.000 euros,*

*partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.000 euros,*

*dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,*

*en déboute,*

*fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à raison de deux tiers à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à raison d'un tiers à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., affirmant en avoir fait l'avance. »*

Dans leur acte d'appel, les époux PERSONNE6.) ont demandé de :

- voir recevoir l'appel en la forme,
- au fond le dire justifié,
- partant, réformer le jugement entrepris comme suit :
- dire que le jugement rendu est parti d'un élément faux à savoir que l'agent immobilier, suivant attestation du 28 novembre 2018, n'aurait pas été en possession de l'acte notarié,
- dire que l'agent immobilier était forcément en possession de l'acte notarié pour disposer des informations lui permettant de préparer le compromis de vente alors qu'il ne pouvait pas deviner le numéro cadastral, la contenance de 9 ares, 64 centiares repris dans le compromis préparé par lui,
- donner acte que les parties appelantes se réservent le droit de déposer plainte pénale contre M. PERSONNE7.), du fait de faux témoignage,
- constater que c'est à juste titre que le tribunal d'arrondissement reprend un courrier du mandataire des époux PERSONNE5.) du 18 octobre 2018 qui écrit « Ils se trouvent que le compromis de vente, à le supposer valable, est résolu sinon résilié aux torts exclusifs de vos mandants. Il

*n'est donc pas question pour mes mandants de signer l'acte authentique, comme il n'est pas question pour eux de payer une quelconque indemnité au profit de vos mandants » et en déduit la volonté clairement exprimée des acquéreurs de ne plus donner suite au compromis de vente du 2 juillet 2018,*

- confirmer la conclusion du tribunal d'arrondissement lorsqu'il retient que les époux PERSONNE5.) ont au plus tard par ce courrier « *procédé à leurs risques et périls à la résolution unilatérale du compromis de vente litigieux* »,
- dire que c'est à tort que le tribunal d'arrondissement a conclu à des servitudes inconnues des acquéreurs dans le projet d'acte préparé par le notaire, alors qu'il s'agissait d'une « *condition spéciale* » applicable uniquement en 1993 pour la construction de la maison sur un terrain à bâtir vierge et devant être réalisée « *au plus tard au courant du premier printemps ou au premier automne qui suivra l'achèvement de la maison construction* »,
- dire que c'est à tort que le tribunal d'arrondissement a conclu à des servitudes inconnues des acquéreurs dans le projet d'acte préparé par le notaire, alors que l'article dénommé « *CONDITION SPECIALE* » de l'acte notarié de vente du 25 mars 1993 et l'article dénommé « *CONDITION SPECIALE* » du projet d'acte notarié de vente entre les parties PERSONNE6.) et PERSONNE5.) prévoient expressément que « *les prédites conditions sont nulles et non avenues dans la mesure où elles sont en opposition avec les autorisations (communales, ministérielles ou autres) dont doit disposer le propriétaire pour réaliser son projet de construction* »,
- dire que les époux PERSONNE6.) n'ont commis aucune faute en signant le compromis de vente, compromis pré-préparé par l'agent immobilier, qui n'avait pas jugé utile de mentionner cette condition spéciale, qui pour eux ne constituait en aucun cas une servitude au sens de la loi et des usages, et qu'ils étaient de toute bonne foi,
- dire qu'en application des deux clauses pénales, les époux PERSONNE5.) doivent être condamnés à payer aux époux PERSONNE6.) la somme de 215.000 EUR à titre de dommages et intérêts conventionnellement fixés, ce montant avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice du 25 octobre 2018,

alors que ce sont eux qui ont violé ces deux clauses pénales et ont :

- refusé de comparaître pour signer l'acte notarié de vente,
- dénoncé le compromis de vente alors que les époux vendeurs n'avaient commis aucune faute justifiant la résiliation de ce compromis,

et ce sous le vain prétexte d'avoir découvert une « condition spéciale » non applicable en 2018, mais applicable en 1993 lorsque les époux PERSONNE6.) ont construit sur le terrain acheté,

- dire que quand bien même cette « condition spéciale » aurait encore une quelconque portée, elle régule la mise en place d'éléments de construction, d'élevage d'animaux et autres, qui doivent d'office être conformes au plan d'aménagement général et, le cas échéant, au projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou « quartier existant » et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et nécessitent d'office une autorisation communale de construction ou d'exploitation donc n'avait aucun déterminisme sur la décision des acquéreurs,
- réformer le jugement civil n°2020TALCH08/00188 en ce qui concerne toutes les condamnations prononcées à l'encontre des époux PERSONNE6.),
- partant, condamner les époux PERSONNE5.) au paiement de la somme de 215.000 EUR à titre de dommages et intérêts conventionnellement fixés avec les intérêts à partir de l'assignation en justice du 25 octobre 2018 en application du compromis,
- subsidiairement, pour le cas où la Cour estime que les époux PERSONNE6.) auraient commis une quelconque faute ( « *signant le compromis signé par l'agent immobilier qui ne mentionnait pas cette « condition spéciale » qui leur était sortie de la tête pour n'être plus d'actualité il y a lieu de tenir compte des circonstances de l'affaire et du fait que la « condition spéciale » prévue dans le projet d'acte ne valait et ne vaut que pour la construction de la maison il y a 27 ans, en 1993, condition réalisée depuis 27 ans au jour de la vente, condition qui n'est et n'était pas contraignante pour les acquéreurs et qui a été un prétexte pour dénoncer le contrat* ») réduire le montant de la clause pénale à un (1) euro symbolique ou à toute autre somme raisonnable sur base de l'article 1152 du Code civil,
- pour le cas dans lequel la Cour estimerait que les vendeurs sont débiteurs d'un quelconque montant, dire la société SOCIETE1.) responsable contractuellement et la condamner à payer entièrement ce montant en lieu et place des époux PERSONNE6.) alors que cette situation d'incompréhension entre les deux parties ayant amené à la résolution du contrat ne se serait pas trouvée si ladite société avait exécuté son travail d'agent immobilier avec professionnalisme et en respectant son obligation d'information et de conseil ainsi que son obligation de veiller à la validité du contrat avec le tiers intéressé,
- sinon la condamner à tenir les époux PERSONNE6.) quitte et indemne de toute condamnation,

- condamner, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tous les intimés au paiement d'une indemnité de procédure chacun d'un montant de 3.000 EUR, et par instance, les époux PERSONNE5.) étant à condamner solidairement,
- condamner les parties intimées solidairement au paiement du montant de 3.000 EUR à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat que les époux PERSONNE6.) ont dû payer et avancer pour l'instance d'appel sous réserve d'augmentation, et au paiement de la somme de 11.034,48 EUR pour les honoraires d'avocat payés en première instance à Maître Marisa ROBERTO,
- condamner les parties intimées aux frais et dépens de l'instance solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part avec distraction au profit de Maître Isabelle GIRAULT, l'avoué concluant qui affirme en avoir fait l'avance,
- réserver à la partie appelante tous autres droits, dus, moyens et actions à faire valoir en temps et lieu utile suivant qu'il appartiendra,
- dire que l'arrêt à intervenir sera exécutoire par provision nonobstant toute voie de recours et sans caution.

La société SOCIETE1.) a relevé appel incident.

Elle demande, par réformation de la décision entreprise, de dire qu'elle n'est pas tenue à tenir quitte et indemne les époux PERSONNE6.) d'une éventuelle condamnation prononcée à leur encontre, sinon de réduire la quote-part de cette garantie à de plus justes proportions, et de les condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement d'un montant de 64.500 EUR à titre de dommages et intérêts correspondant à la commission qu'elle aurait dû percevoir en vertu du contrat de mandat exclusif, outre les intérêts légaux.

Les époux PERSONNE5.) ont conclu à l'irrecevabilité de l'appel pour violation du principe de cohérence.

Par un arrêt du 8 juin 2022, la Cour d'appel a

- déclaré l'appel de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable,
- donné acte à la société SOCIETE1.), faisant le commerce sous la dénomination « SOCIETE2.) » de son appel incident,
- renvoyé le dossier devant le magistrat de la mise en état,
- invité les époux PERSONNE5.) à conclure pour le 11 août 2022.

Pour arriver à cette conclusion et pour déclarer l'appel recevable, la Cour d'appel a notamment retenu que :

*« Si, en première instance, les appelants ont certes déclaré s'opposer à la demande des époux PERSONNE5.) au motif que ces derniers ont été dûment informés de l'existence de conditions spéciales et de servitudes inopérantes grevant le bien, leur position actuelle tendant à dire que le bien n'était en réalité pas grevé de servitudes au moment de la vente, puisque les conditions spéciales ont toutes été réalisées en 1993 et que le notaire n'avait pas à insérer ces conditions dans le projet d'acte, n'est ni contraire ni incompatible avec leur position initiale consistant à dire que les précisions dans l'acte notarié n'étaient pas de nature à justifier une résolution du contrat à leurs torts et n'est pas de nature à induire en erreur les époux PERSONNE6.) sur leurs intentions.*

[...]

*Les appelants invoquent un moyen nouveau à l'appui de leur défense, étant observé que la présentation d'un moyen nouveau en instance d'appel ne se heurte à aucun obstacle. »*

Les époux PERSONNE5.) ont ensuite exposé que le « nouveau moyen » des époux PERSONNE6.) consistant à dire que la clause litigieuse intitulée « condition spéciale » insérée dans le projet d'acte de vente est « hors sujet », « n'est de toute façon plus d'actualité » ou « n'est pas constitutive de servitude » vaut contestation de servitude, question qui relève de la compétence du juge de paix en vertu de l'article 4-5° du Nouveau Code de procédure civile.

Ils ont demandé principalement à la Cour d'appel de se déclarer incompétente *rationae materiae* pour connaître du moyen soulevé.

En ordre subsidiaire, ils ont demandé un sursis à statuer dans l'attente que les contestations quant à l'existence de servitudes grevant le bien soient tranchées.

Par un arrêt du 26 avril 2023, la Cour d'appel a rejeté le moyen d'incompétence *rationae materiae* soulevé par les époux PERSONNE6.) au motif qu'il n'est pas relatif à une contestation de l'existence de servitudes ou d'application de servitudes, mais tend à voir dire que les époux PERSONNE6.) n'ont pas commis de faute en signant un compromis de vente ne mentionnant pas la condition spéciale insérée dans l'acte de vente qui n'était, selon eux, plus d'actualité au motif que le bien n'était en réalité pas grevé de servitudes au moment de la vente, puisque les conditions spéciales ont toutes été réalisées en 1993 et que le notaire n'avait pas à insérer ces conditions dans le projet d'acte.

Dans ces conditions, la Cour d'appel s'est déclarée compétente pour connaître du moyen nouveau invoqué par les époux PERSONNE6.).

Tant le moyen relatif à la violation du principe de cohérence que celui relatif à l'incompétence *rationae materiae* ayant été tranchés, il n'y a plus lieu d'y revenir.

Les époux PERSONNE6.) concluent à la nullité de l'assignation introductive d'instance des époux PERSONNE5.) pour absence de ventilation de leur demande en paiement.

Ils estiment qu'il ne ressort pas de l'acte introductif d'instance qui doit payer quoi à qui de sorte qu'en application de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile l'acte devrait être déclaré nul.

Les époux PERSONNE5.) concluent à l'irrecevabilité du moyen soulevé pour tardiveté après six années de procédure et deux arrêts rendus par la Cour d'appel.

Ils donnent ensuite à considérer qu'ils ont assigné les époux PERSONNE6.) en vue de plusieurs condamnations conjointes, que ces demandes ont été clairement formulées et que chacune des deux parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) savait contre quoi elle devait se défendre. Les époux PERSONNE5.) précisent être mariés sous le régime de la communauté légale.

Ils donnent, en outre, à considérer que l'obligation de ventilation ne s'impose que lorsque les demandes émanant de demandeurs différents sont connexes entre elles, sont indivisiblement liées ou résultent d'un contrat unique ou si les demandeurs peuvent faire valoir entre eux une solidarité active. Leur demande en paiement de la pénalité conventionnelle résulterait d'un seul et unique contrat, à savoir du compromis litigieux du 2 juillet 2018. Celle relative aux frais et honoraires à hauteur de 5.000 EUR trouverait sa cause dans les fautes commises par les époux PERSONNE6.).

Dans le cadre de leur demande en paiement de dommages et intérêts à titre de préjudice moral chacun d'eux aurait réclamé 2.000 EUR.

En application de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit, à peine de nullité, contenir l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

C'est l'acte introductif d'instance qui circonscrit le lien d'instance en ses éléments constitutifs, à savoir les parties, l'objet et la cause de la demande, qui se caractérisent par leur caractère immuable. C'est encore l'acte introductif d'instance qui doit fournir au défendeur les données pour qu'il ne puisse se méprendre quant à la portée, la cause et le fondement juridique de l'action dirigée contre lui et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

La finalité de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer, est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte ni par des conclusions ultérieurement prises, ni par référence à des actes antérieurs et ceci en vertu du principe de

l'immutabilité du litige (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli p.299).

L'exception de libellé obscur est un vice de forme soumis aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile selon lesquelles toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence.

Force est cependant de constater qu'en l'espèce, les époux PERSONNE6.) ne se sont pas prévalus in limine litis d'une inobservation de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile de sorte que le moyen du libellé obscur de la demande des époux PERSONNE5.) pour absence de ventilation de leur demande est à rejeter pour cause de tardiveté.

#### Les faits constants en cause

Suivant contrat intitulé « *MANDAT PREMIUM – MANDAT EXCLUSIF DE VENTE* » dûment signé entre les époux PERSONNE6.) et la société SOCIETE1.) le 29 mai 2018, les époux PERSONNE6.) ont donné « *mandat ferme et irrévocable à l'Agent Immobilier de faire toutes les démarches nécessaires en vue de trouver un acquéreur pour [l'immeuble litigieux]* » au prix de 2.150.000 EUR.

L'agent immobilier chargé de la vente était PERSONNE7.).

Le 2 juillet 2018, le compromis de vente portant sur la maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE4.), inscrite au cadastre comme suit : « ADRESSE5.), place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 9 ares et 64 centiares », a été signé entre les époux PERSONNE6.), comme parties venderesses, et les époux PERSONNE5.), comme parties acquéreuses. Le prix convenu était de 2.150.000 EUR.

Le transfert de propriété devait se faire à compter de la signature de l'acte notarié prévue pour au plus tard le 30 septembre 2018.

Comme en première instance, les parties s'accordent pour dire que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt par les acheteurs s'est réalisée de sorte qu'elles étaient valablement engagées dans les liens du compromis de vente.

Il est aussi constant en cause que le compromis de vente contient sous la rubrique « *SERVITUDES ET SITUATION HYPOTHECAIRE* » la clause suivante :

« *Le bien vendu est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, conventionnelles ou légales, apparentes et non apparentes qui pourraient le grever. A cet égard les Vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes* » et que

le projet d'acte adressé aux parties par l'étude du notaire Carlo GOEDERT contient une clause intitulée « CONDITION SPECIALE » stipulant que :

*« La partie venderesse déclare que diverses conditions et servitudes ont été stipulées dans un acte d'échange entre [les époux PERSONNE6.)] et Madame PERSONNE8.), reçu par le notaire Francis Kessler, de résidence a ADRESSE6.), en date du 9 février, 1993, transcrit au deuxième*

*bureau des hypothèques, à Luxembourg, le 2 mars 1993, volume 920, numéroNUMERO2.), et dont la teneur est la suivante :*

*« Considérant que la dame PERSONNE8.) prénommée, est avec son mari propriétaire de la parcelle numéro NUMERO3.) longeant le prédit NUMERO4.), ainsi que les lots NUMERO5.) du plan prémentionné de Monsieur PERSONNE9.), en date du 25 août 1992.*

*Considérant que ces mêmes lots NUMERO5.) vont être utilisés comme terrains à bâtir et qu'ils sont surélevés de façon assez prononcée par rapport à la propriété PERSONNE10.), il est convenu entre parties à titre de servitude en faveur de la propriété cadastrée sous le numéro NUMERO3.) et à charge des lots NUMERO5.) prémentionnés, que le(s) propriétaire(s) actuel(s) ou futur(s) (ci-après appelé « le propriétaire ») de ces mêmes lots doit (doivent) respecter les obligations suivantes, en cas de construction d'une maison sur ce lot :*

*1) Après la construction d'une maison le niveau du terrain doit avoir approximativement la même hauteur comme actuellement.*

*2) Le propriétaire s'oblige à planter sur la partie de terrain longeant la parcelle NUMERO3.) des arbustes, haies ou arbres sur une profondeur de deux virgule cinquante mètres (« Grungürtel »). Le propriétaire renonce à la construction d'un mur sur ce côté et les côtés latéraux afin de respecter l'aspect naturel vis-à-vis du terrain voisin et à ne pas changer le site actuel. Il peut cependant ériger une clôture à la seule condition que celle-ci soit en bois et ne dépasse pas un mètre cinquante.*

*3) Le terrain peut également être clôturé par des haies vives, seul le côté donnant sur la rue peut être clôturé par des murs en pierres naturelles ou en briques soigneusement jointoyées. La hauteur des murs en pierres naturelles ou artificielles ne pourra excéder zéro virgule cinquante mètres. Les espaces libres entre les alignements des façades postérieures et les limites postérieures des terrains peuvent également être clôturés en bois naturel d'une hauteur maximum d'un virgule cinquante mètres prononçant l'horizontale. Le côté postérieur du lot NUMERO6.) ne peut être clôturé par un mur.*

*4) Les surfaces non-bâties de chaque terrain, avant tout les espaces libres entre les alignements de chaque façade et les alignements de la voie desservant doivent être aménagées en Jardin d'agrément composé de pelouses, de plantations d'arbustes librement disposés ainsi que d'aménagements floraux. Les autres parties de chaque terrain donnant sur le côté postérieur pourront être aménagées en jardin de culture potagère. L'aménagement des jardins ainsi que*

*les plantations à y faire se feront par les propriétaires respectifs au plus tard au courant du premier printemps ou au premier automne qui suivra l'achèvement de la maison construite.*

*Toute érection de pavillon d'agrément, de cabane, de baraque ou de cabane dans le jardin ou dans le fond des parcelles est strictement défendue.*

*5) Aucun élevage d'animaux domestiques, à l'exception de chiens et de chats n'est permis. L'érection de construction dans les Jardins déparant l'ensemble de la Cite « ADRESSE7.) » comme des clapiers et des poulaillers est interdite.*

*D'une façon générale les constructions dures (par exemple cheminées, barbecue...) doivent être intégrées dans le terrain naturel de façon à ne pas changer le site. Les prédites conditions sont nulles et non avenues dans la mesure où elles sont en opposition avec les autorisations (communales, ministérielles ou autres) dont doit disposer le propriétaire pour réaliser son projet de construction ».*

*La partie acquéreuse s'engage à respecter et à se conformer à ces conditions et servitudes, de sorte que la partie venderesse ne saurait jamais être ni recherchée ni incommodée de ce chef.*

*Elle s'oblige à imposer ces servitudes et conditions à ses héritiers et autres ayants-droit ».*

*L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur pour autant qu'ils soient encore d'application et sans intervention du vendeur ni recours contre lui ».*

Le compromis de vente contient encore deux clauses pénales distinctes.

Par courrier de leur ancien mandataire du 11 octobre 2018, les époux PERSONNE6.) ont mis les époux PERSONNE5.) en demeure de passer l'acte de vente authentique tout en insistant sur le fait que la vente était parfaite.

Par courrier du 18 octobre 2018, le mandataire des époux PERSONNE5.) a écrit : « [M]es mandants n'ont pas résilié le compromis de vente. Ils se trouvent que le compromis de vente, à le supposer valable, est résolu, sinon résilié aux torts exclusifs de vos mandants. Il n'est donc pas question pour mes mandants de signer l'acte authentique, comme il n'est pas question pour eux de payer une quelconque indemnité au profit de vos mandants ».

Le 25 octobre 2018, les époux PERSONNE6.) ont sommé les époux PERSONNE5.) de se présenter le jeudi 8 novembre 2018 à 11h en l'étude du notaire Carlo GOEDERT en vue de signer l'acte de vente.

Le notaire Carlo GOEDERT a dressé un procès-verbal de non-comparution en date du 8 novembre 2018.

Le jugement du 6 octobre 2020 n'est pas entrepris en ce qu'il a retenu que les époux PERSONNE5.) ont au plus tard par le courrier du 18 octobre 2018 procédé à leurs risques et périls à la résolution unilatérale du compromis de vente litigieux et que les demandes réciproques tendant à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente étaient à rejeter comme étant sans objet.

Il appartient à la Cour d'appel, comme l'a fait le tribunal de première instance, de déterminer l'impossibilité par les époux PERSONNE6.) de livrer l'immeuble comme prévu dans le cadre du compromis de vente du 2 juillet 2018 et le caractère justifié ou non de la résiliation unilatérale par les acheteurs.

La Cour d'appel se réfère aux développements corrects et exhaustifs en droit des juges de première instance en ce qui concerne l'obligation de délivrance du vendeur prévue par les articles 1603, 1604 et 1615 du Code civil.

Le tribunal a dit, à bon droit, que l'obligation de délivrance du vendeur est une obligation de résultat, que la chose livrée doit correspondre en tous points aux stipulations du contrat, qu'en matière de vente immobilière, les accessoires comprennent les droits réels attachés à l'immeuble, telles les servitudes actives et passives, que pour que l'acheteur puisse invoquer l'exception d'inexécution et surtout la résolution, il faut que l'inexécution de son obligation par le vendeur soit suffisamment importante.

Les époux PERSONNE6.), en leur qualité de vendeurs, se trouvaient sous l'obligation de livrer la chose convenue aux époux PERSONNE5.), y compris les accessoires de la chose, à savoir un état des servitudes qui se devait conforme aux stipulations contractuelles.

Les époux PERSONNE6.) critiquent le jugement entrepris en ce qu'il a dit qu'ils se sont eux-mêmes mis par leur propre faute dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance prévue aux articles 1604 et suivants du Code civil au motif qu'il s'est révélé au mois de septembre 2018 que l'immeuble est en réalité grevé de servitudes et de conditions extrêmement précises quant aux possibilités d'aménagement et d'exploitation du fonds.

Ils exposent que le tribunal n'a, à tort, pas mis ces conditions dans le contexte temporel de 1993 d'un terrain vierge qui devait recevoir un aménagement dans le cadre d'un lotissement à bâtir, et qu'il n'a pas pris en compte le fait que ces conditions étaient toutes remplies et exécutées en 1993, soit 25 ans avant la signature du compromis par application de la clause suivante : « *les prédites conditions sont nulles et non avenues dans la mesure où elles sont en opposition avec les autorisations communales, ministérielles ou autres dont doit disposer le propriétaire pour réaliser son projet de construction* ». Ces obligations auraient été liées à la construction en 1993. Ni en 2018 ni en 2020 une servitude aurait été applicable. Ils estiment que le tribunal n'a, à tort, pas tenu compte du fait que la maison est construite, que le jardin est aménagé, et que le barbecue est installé, le tout conformément aux conditions de construction fixées à l'époque. Il ne s'agirait par ailleurs pas de servitudes, mais de conditions spéciales.

Les époux PERSONNE5.) répliquent que, contrairement à l'argumentation des époux PERSONNE6.), ces derniers n'auraient jamais renoncé à « la condition spéciale » dans leur titre de propriété. Aux termes de cette clause l'immeuble serait grevé de conditions, de contraintes, de charges et de servitudes. Les vendeurs n'auraient jamais mentionné l'existence de cette clause. Ils n'auraient pas non plus relevé que la clause n'était plus d'actualité. Pire encore, ils auraient déclaré qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes.

En ce qui concerne d'abord le contenu de la clause c'est à tort que les époux PERSONNE6.) font valoir que la clause n'était plus d'actualité au moment de la signature du compromis et de la date prévue pour la signature de l'acte notarié. C'est aussi à tort qu'ils font valoir que les époux PERSONNE5.) ne « *peuvent tirer de conséquences juridiques de cette clause, qui sont conformes à la réglementation car si elles ne le sont pas, elles ne sont pas valables et donc sans conséquence juridique* ».

Il se dégage, à suffisance de la lecture de la clause intitulée « Condition spéciale » que le bien est grevé de plusieurs conditions énumérées également dans le jugement de première instance et ayant trait au niveau du terrain (point n° 1) ; à l'obligation de plantation d'arbustes, de haies ou d'arbres sur une profondeur de 2,50 mètres (point n° 2) ; à l'interdiction de construire un mur sur 3 des 4 côtés du terrain, sauf clôture en bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres (point n° 2), seul le côté donnant sur la rue pouvant « *être clôturé par des murs en pierres naturelles ou en briques soigneusement jointoyées* » d'une hauteur maximale de 0,50 mètres (point n° 3) ; à des prescriptions d'aménagement des surfaces non-bâties « *en Jardin d'agrément composé de pelouses, de plantations d'arbustes librement disposés ainsi que d'aménagements floraux* » (point n° 4) ; à l'interdiction de construction de « *pavillon d'agrément, de cabane, de baraque ou de cabane dans le jardin ou dans le fond des parcelles* » (point n° 4) ; à l'interdiction d'élever des animaux domestiques à l'exception de chiens et de chats (point n° 5) ; ainsi qu'à des prescriptions affectant les constructions dures, telles cheminées et barbecue, devant être « *intégrées dans le terrain naturel de façon à ne pas changer le site* » (point n° 5).

Contrairement à l'affirmation des vendeurs ces conditions étaient certes convenues en 1993 mais n'étaient pas limitées dans le temps. Il résulte aussi de leur lecture que contrairement aux dires des vendeurs, ces conditions ont trait aux possibilités d'aménagement et d'exploitation du fonds et ne se rapportent pas seulement à une construction en 1993. Le notaire instrumentaire a, par ailleurs, maintenu la « condition spéciale » dans l'acte notarié ce qui permet de retenir que la condition était toujours d'actualité.

La circonstance que les époux PERSONNE5.) ont au lendemain de la mise à disposition de l'acte notarié visité l'objet de la vente et procédé à d'autres acquisitions immobilières n'est pas de nature à prouver qu'ils étaient au courant de la condition spéciale, qu'ils l'avaient acceptée et qu'ils avaient reconnu que le bien était conforme à celui promis par les époux PERSONNE6.) dans le cadre du compromis de vente.

C'est aussi à tort que les appelants critiquent les juges de première instance en ce qu'ils ont sur base de l'attestation testimoniale de PERSONNE7.) du 2 juillet 2018 dit que l'affirmation des époux PERSONNE6.) selon laquelle les époux PERSONNE5.) étaient au courant de l'existence de conditions spéciales n'était pas établie et qu'ils n'ont pas ordonné une comparution personnelle des parties.

La Cour d'appel constate d'abord qu'aucune plainte pour faux témoignage n'a été déposée.

Le témoin déclare, par ailleurs, ce qui suit : *« Lors des trois différents rendez-vous, Mr PERSONNE1.) avait expliqué au vendeur et à moi-même qu'il souhaitait se protéger en mettant un grillage pour se sentir plus en sécurité et il est vrai qu'à aucun moment le vendeur a dit que dans l'acte il était écrit des conditions spéciales interdisant cela.*

*[...] Lors des 3 rendez-vous ainsi que lors de la signature du compromis, les vendeurs n'ont ni informé les acquéreurs ni moi-même de deux points : 1. Qu'il y avait des conditions spéciales indiqué dans l'acte authentique. 2. Qu'il y avait des servitudes quand ils ont signé le compromis (les vendeurs ont signé sans aucun commentaire le compromis de vente bien que celui-ci mentionne expressément l'absence de servitudes).*

*[...] Les époux PERSONNE1.) et moi-même n'avions pas connaissance de ces mêmes conditions avant le projet d'acte car les vendeurs ne m'avaient pas transmis la copie de l'acte notarié car ils ne la trouvaient pas ».*

Cette déclaration n'est mise en doute par aucun élément du dossier.

En outre, au vu de la version des faits de chacune des parties, c'est à bon droit que le tribunal de première instance n'a pas ordonné une comparution personnelle, cette mesure n'étant pas de nature à apporter de renseignements supplémentaires. La même conclusion s'impose en instance d'appel.

Il résulte de tout ce qui précède qu'il n'est pas établi que les époux PERSONNE5.) étaient informés de l'existence de conditions et servitudes grevant l'immeuble objet du compromis de vente.

Au vu des éléments du dossier et de la teneur du compromis, il convient de retenir qu'il était déterminant pour les époux PERSONNE6.) d'acquérir un immeuble non grevé de servitudes et de charges.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont dit *« qu'au vu de l'ampleur des servitudes affectant le bien vendu et de leur caractère indiscutablement contraignant quant aux possibilités d'aménagement et d'exploitation du fonds, le bien immobilier litigieux n'est de par ses accessoires manifestement pas conformes au bien tel qu'il a été promis par les époux PERSONNE6.) dans le cadre du compromis de vente du 2 juillet 2018 ».*

Le jugement est par conséquent à confirmer en ce qu'il a dit que l'inexécution par les époux PERSONNE6.), qui se sont mis par leur propre faute dans

l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance prévue aux articles 1604 et suivants du Code civil, est suffisamment grave pour justifier la résolution de la vente à leurs torts.

Tandis que les époux PERSONNE5.) demandent de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il leur a été alloué la somme de 215.000 EUR du chef de la clause pénale prévue au compromis de vente, les époux PERSONNE6.) le critiquent en ce qu'ils ont été condamnés au paiement de cette somme et en ce qu'ils ont été déboutés de leur propre demande en paiement de la somme de 215.000 EUR, outre les intérêts, soit 107.500 EUR à chacun d'eux, sinon du montant de 44.075 EUR, soit 22.037,50 EUR à allouer à chacun d'eux à titre de frais de déménagements.

En ordre subsidiaire, les époux PERSONNE6.) demandent de réduire le montant de la clause pénale à un euro symbolique.

Les appelants demandent aussi par réformation de condamner la société SOCIETE1.) en leur lieu et place au paiement de la clause pénale sinon de la condamner à les tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Il est constant en cause que le compromis de vente contient deux clauses distinctes.

L'une sanctionnant le défaut de signature de l'acte notarié « *en raison de la non comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte notarié* » l'autre stipulant qu'« *[e]n cas de non-respect des accords contenus dans le présent compromis de vente après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent compromis devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente ci avant convenu [2.150.000 EUR]* ».

Les époux PERSONNE6.) estiment que les deux clauses s'appliquent en leur faveur et qu'ils ont droit à l'indemnité conventionnelle.

Tel n'est cependant pas le cas.

En déclarant dans le compromis de vente qu'il n'existe à leur connaissance pas de servitudes grevant le bien alors que le titre de propriété comporte une « condition spéciale » relative à diverses conditions et servitudes et en s'engageant aux termes du compromis de vente à livrer aux acquéreurs PERSONNE5.) un bien libre de toute charge, les appelants se sont mis dans l'impossibilité de respecter l'obligation de délivrance leur incombant. Les époux PERSONNE5.) n'ont pas non plus manqué à l'obligation d'exécuter de bonne foi la convention conclue en parties.

Les époux PERSONNE5.) ont dès lors légitimement pu procéder à la résolution unilatérale du compromis de vente et n'ont pas commis de faute en ne signant pas l'acte authentique par-devant le notaire Carlo GOEDERT.

Le jugement entrepris est par conséquent à confirmer en ce qu'il a débouté les époux PERSONNE6.) de leur demande tendant à voir condamner les époux PERSONNE5.) au paiement de la clause pénale.

Faute par les époux PERSONNE6.) de prouver dans le chef des époux PERSONNE5.) un manquement à l'obligation d'exécuter la convention de bonne foi, le jugement entrepris est aussi à confirmer en ce qu'il a débouté les époux PERSONNE6.) de leurs autres demandes indemnitaires contre les époux PERSONNE5.).

En ce qui concerne la condamnation de la société SOCIETE1.), c'est à juste titre que les juges de première instance ont dit que les époux PERSONNE6.) ont par leur comportement provoqué la résolution unilatérale du compromis de vente et que leur demande en paiement à l'encontre de l'agence a été déclarée non fondée.

Comme en première instance, les époux PERSONNE5.) se prévalent à l'appui de leur demande en condamnation des époux PERSONNE6.) au paiement du montant de 215.000 EUR du chef de la clause pénale de la seconde clause pénale stipulée au compromis de vente.

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels, qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

C'est à juste titre et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se rallie et en fait sienne que les juges de première instance ont retenu que le comportement des époux PERSONNE6.), qui se sont par leur propre faute mis dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance, et qui ont ainsi provoqué la résolution unilatérale du compromis de vente par leur cocontractant, tombe dans le champ d'application de la deuxième clause pénale.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a dit que les époux PERSONNE5.) ont en principe droit à la clause conventionnelle de 2.150.000 x10% = 215.000 EUR.

Concernant la demande des appelants tendant à la réduction de la clause pénale par application des dispositions de l'article 1152 du Code civil, il y a lieu de rappeler que si ledit article consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, le législateur a, dans un souci d'équité, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, doit présenter un caractère d'exception en vertu du fait que le législateur n'entendait

pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Le juge peut toujours, conformément aux dispositions de l'article 1152 du Code civil, décider de réduire la clause pénale s'il l'estime excessive par rapport au préjudice réellement subi.

S'il est vrai que le créancier n'est certes pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat, il a cependant intérêt, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

Etant donné que les époux PERSONNE5.) ne font pas état d'un préjudice réellement subi et qu'ils ont, selon les renseignements fournis, acquis rapidement une nouvelle maison, il convient de retenir que le montant stipulé à titre de clause pénale est manifestement excessif et qu'il y a lieu, dans un souci d'équité, de le ramener à de plus justes proportions.

Par réformation, il convient de réduire la clause pénale au paiement de la somme de 30.000 EUR.

C'est cependant à bon droit que les juges de première instance ont dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts légaux sur le montant de la clause pénale puisqu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

Le jugement n'est ensuite pas entrepris en ce que les époux PERSONNE5.) ont été déboutés de leur demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Tandis que les appelants estiment que le montant alloué à titre de clause pénale doit être intégralement pris en charge par la société SOCIETE1.), cette dernière s'oppose à cette demande.

Si les appelants insistent comme en première instance, sur le fait qu'ils auraient fourni à l'agent immobilier tous les renseignements utiles concernant le bien immobilier au moment de la signature du mandat de vente exclusif du 29 mai 2018, dont notamment une copie de leur acte notarié, affirmation contredite par l'attestation testimoniale précitée, ils estiment que l'agent immobilier a, même en n'ayant pas été en possession de cet acte, engagé sa responsabilité pour ne pas avoir respecté les obligations contractuelles lui incombant.

Ils demandent de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de conseil et d'information en ayant établi un compromis de vente sans avoir disposé au préalable du titre de propriété des vendeurs et sans avoir effectué les vérifications qui s'imposaient.

La société SOCIETE1.) expose qu'elle n'a pas été informée de l'existence d'une servitude ou d'une autre charge ayant figuré dans un acte notarié relatif à l'objet vendu. Elle donne à considérer que les vendeurs qui signaient personnellement le compromis de vente n'émettaient aucune réserve quant au fait que ce dernier prévoyait : « *le bien vendu et transmis avec toutes les servitudes actives et passives, conventionnelles ou légales, apparentes et non apparentes qui pourraient le grever* ». Les vendeurs auraient déclaré qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitude.

La société SOCIETE1.) aurait appris en même temps que les époux PERSONNE5.) que l'immeuble était grevé de charges parfaitement connues des époux PERSONNE6.). Elle n'aurait commis aucune faute dans le cadre de son mandat. L'agent immobilier aurait une obligation de renseignement et de conseil, mais cette obligation ne serait que de moyen. Il aurait appartenu aux vendeurs de lui fournir toutes les informations relatives au bien.

La Cour d'appel se réfère d'abord aux développements exhaustifs et corrects en droit des juges de première instance en ce qui concerne les obligations contractuelles de renseignement et de conseil incombant à un agent immobilier.

Les parties en cause ne contestent pas que le contrat de mandat les liant contient tel qu'il est dit au jugement entrepris les rubriques suivantes : « Informations et documents à fournir obligatoirement » dans laquelle seule la case « Plan » est cochée, mais non la case « Copie de l'acte notarié », et, deuxièmement, qu'elle s'était expressément engagée à « *effectuer toutes les démarches et diligences nécessaires pour vendre l'immeuble aux prix et conditions convenus* » et à « *réaliser sa mission avec toute la compétence dont on peut légitimement s'attendre d'un professionnel* ».

Il est établi de par les éléments de la cause que l'agence immobilière a rédigé le compromis et a continué ses démarches sans avoir effectué les diligences nécessaires pour vendre un bien aux conditions convenues, à savoir non grevé de servitudes. Le titre de propriété lui aurait permis de vérifier l'exactitude des déclarations des vendeurs quant aux servitudes conventionnelles litigieuses.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal de première instance a retenu que la société SOCIETE1.) a failli à son obligation d'information et de conseil et qu'elle porte une part de responsabilité dans la genèse de l'échec de l'opération immobilière.

L'agence immobilière invoque pour se décharger de sa responsabilité à tort la clause exclusive de responsabilité suivante : « *l'acheteur déclare par la présente que le conseiller en charge de cette vente ne sera tenu en aucun cas responsable dans l'hypothèse où les données ne seraient pas exactes, cela tout en sachant bien que le conseiller ne fait que se référer aux données qu'il a reçues par les vendeurs et sans être tenu à devoir se convaincre de leur exactitude* ».

Cette clause ne concerne pas les époux PERSONNE6.), mais seulement les acheteurs.

Au regard du comportement des vendeurs et des déclarations inexactes quant à l'existence de servitudes dans le compromis de vente (« *Le bien vendu est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, conventionnelles ou légales, apparentes et non apparentes qui pourraient le grever* »), les juges de première instance ont fixé de justesse la part de responsabilité de l'agence à un tiers.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a dit que la société SOCIETE1.) est à condamner à tenir les époux PERSONNE6.) quittes et indemnes des condamnations prononcées à son encontre à concurrence d'un tiers.

Les époux PERSONNE5.) demandent de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il leur a alloué la somme de 4.000 EUR à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat pour la première instance.

Ils demandent du même chef la condamnation des appelants au paiement de la somme de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

Dans la mesure où les époux PERSONNE6.) demandent de déclarer toutes les demandes des époux PERSONNE5.) non fondées, la Cour d'appel admet qu'ils contestent aussi les frais et honoraires d'avocats alloués en première instance.

Or, en l'absence de contestations circonstanciées dans leur chef quant au montant alloué de 4.000 EUR avec les intérêts au taux légal, le jugement entrepris est à confirmer pour les motifs y retenus et que la Cour d'appel fait siens dont notamment le fait que ces frais trouvent leur origine dans le comportement fautif des époux PERSONNE6.).

En l'absence de toute pièce, la demande afférente présentée en instance d'appel pour la somme de 5.000 EUR est à rejeter purement et simplement.

Au vu de l'issue du litige, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a alloué aux époux PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR. Pour l'instance d'appel, leur demande afférente est fondée pour la somme réclamée de 3.000 EUR.

Les époux PERSONNE6.) réclament à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat pour la première instance la somme de 11.034,48 EUR TTC et la somme de 9.577 EUR TTC du même chef pour l'instance d'appel.

Les parties intimées concluent à l'irrecevabilité de la demande en remboursement de frais et honoraires pour être une demande nouvelle irrecevable en instance d'appel.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile :

*« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »*

*Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »*

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Dans un arrêt du 9 février 2012 (n° 28821 du registre), la Cour de cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il s'ensuit que la demande en remboursement de frais et honoraires pour l'instance d'appel qui s'analyse en une demande en réparation d'un préjudice subi depuis le premier jugement est recevable tandis que celle tendant au remboursement des frais et honoraires pour la première instance est irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, les parties appelantes ne sauraient cependant prétendre ni à l'allocation d'une indemnité de procédure pour les deux instances ni au remboursement de frais et honoraires d'avocat.

Etant donné qu'au vu de ce qui précède, il est établi que la société SOCIETE1.) a contribué fautivement à l'échec de la vente immobilière en dressant un compromis de vente sans avoir préalablement consulté le titre de propriété des époux PERSONNE6.), c'est à juste titre qu'elle a été déboutée de sa demande en paiement de sa commission d'agence immobilière sur la base contractuelle. En vertu du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, sa demande a, à juste titre, été déclarée irrecevable sur la base délictuelle.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) a, à juste titre, été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Il en va de même pour l'instance d'appel.

Le jugement n'est pas valablement critiqué en ce qui concerne les frais et dépens et la majoration du taux légal des intérêts de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement sur la somme de 4.000 EUR allouée aux époux PERSONNE5.).

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il fait droit à la demande des époux PERSONNE5.) tendant à la majoration du taux légal des intérêts.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que le jugement a fait masse des frais et dépens et les a imposés à raison de 2/3 aux époux PERSONNE6.) et de 1/3 à la société SOCIETE1.). Il en va de même pour les frais et dépens relatifs à l'instance d'appel.

Quant à la demande tendant à voir assortir le présent arrêt de l'exécution provisoire, il est rappelé qu'en tant que dérogation à l'effet suspensif des voies de recours, il ne peut y avoir exécution provisoire que lorsque la décision à exécuter est susceptible d'un recours et que ce recours est suspensif. La présente décision étant un arrêt rendu en instance d'appel et le recours en cassation en matière civile n'ayant, en général, pas d'effet suspensif, la demande tendant à voir déclarer l'arrêt exécutoire par provision est à rejeter.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt du 26 avril 2023,

rejette le moyen d'irrecevabilité de l'assignation introductive d'instance du 14 novembre 2018 soulevé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

déclare l'appel principal partiellement fondé,

déclare les appels incidents partiellement fondés,

réformant,

ramène la condamnation intervenue à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef de la clause pénale à la somme de 30.000 EUR,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat de la première instance irrecevable,

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat de l'instance d'appel non fondées,

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées,

dit la demande de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée pour le montant de 3.000 EUR,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 3.000 EUR,

rejette la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent arrêt,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose à raison de deux tiers à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à raison d'un tiers à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., 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 assumé Anne STIWER.