

Audience publique du dix-huit mai deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2021-00647 du rôle.

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1) V., demeurant à L- (...), et

2) C., demeurant à L- (...),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 25 mai 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée Loyens & Loeff Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2540 Luxembourg, 18-20, rue Edward Steichen, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Soraya Alnajem AZZAM, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sabrina MARTIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

J., demeurant à L- 3450 D., 38, rue du Commerce,

partie intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 25 mai 2021,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no

B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande de J. dirigée contre V. et C.(ci-après les époux V.-C.) tendant à voir constater sinon prononcer la résiliation aux torts des parties défenderesses d'un compromis de vente du 18 octobre 2018 et à voir condamner ces derniers à lui payer la somme de 45.000,- euros au titre de la clause pénale stipulée audit compromis, et sur les moyens en défense des époux V.-C. tirés de la nullité du compromis de vente pour erreur, sinon pour dol, et sur la demande en réduction de la clause pénale, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 5 février 2021,

- a dit la demande principale de J. fondée,
- a prononcé la résolution du compromis de vente conclu entre J., d'une part, et V. et C., d'autre part, avec effet au 18 octobre 2018 aux torts exclusifs de V. et C.,
- a condamné V. et C.conjointement à payer à J. le montant de 45.000,- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 26 novembre 2019 jusqu'à solde,
- a dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,
- a dit la demande reconventionnelle de V. et de C.non fondée,
- a dit les demandes respectives des parties en paiement des frais et honoraires d'avocat non fondées,
- a dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure de J. fondée pour la somme de 1.500.- euros,
- a condamné V. et C.conjointement à payer à J. une indemnité de procédure de 1.500.- euros,
- a dit la demande de V. et de C.en allocation d'une indemnité de procédure non fondée,
- a condamné V. et C.conjointement aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ce jugement a fait l'objet d'un jugement rectificatif du 19 mars 2021, par lequel le nom de V., erronément écrit « (...) » dans le jugement du 5 février 2021, a été rectifié.

Le jugement du 19 mars 2021 a été signifié en date du 16 avril 2021.

Du jugement du 5 février 2021, qui d'après les éléments du dossier n'a pas fait l'objet d'une signification, tel que rectifié par le jugement du 19 mars 2021, les époux V.-C. ont relevé appel dans les forme et délai de la loi suivant exploit d'huissier du 25 mai 2021.

Les époux V.-C. concluent à la réformation du jugement entrepris et au rejet de la demande initiale de J. en demandant par ordre croissant de subsidiarité

- à voir prononcer la nullité du compromis du 18 octobre 2018 pour cause d'erreur
- à voir prononcer la nullité du compromis du 18 octobre 2018 pour cause de dol
- à voir prononcer la nullité du compromis du 18 octobre 2018 pour cause d'objet illicite
- à voir prononcer la nullité du compromis du 18 octobre 2018, sinon sa caducité, pour défaut de réalisation de la condition suspensive y insérée
- à voir réduire le montant de la clause pénale pour être excessive.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 7 mars 2022, l'instruction a été clôturée et l'affaire a été renvoyée à l'audience des plaidoiries du 30 mars 2022, les mandataires des parties étant encore informés, conformément aux dispositions de l'article 2, (2) de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, de la composition du siège.

Par courrier du 24 mars 2022, les époux V.-C. ont demandé la révocation de l'ordonnance de clôture afin de pouvoir verser quatre pièces supplémentaires justifiant l'hospitalisation de leurs enfants, tel qu'invoqué dans les conclusions du 11 janvier 2022. Par courrier du 28 mars 2022, les époux V.-C. ont réitéré leur demande en révocation de l'ordonnance de clôture, sinon à voir fixer une audience pour plaidoiries orales.

Par avis du 30 mars 2022, la demande de révocation de l'ordonnance de clôture a été rejetée, et l'affaire a été fixée à l'audience du 20 avril 2022 aux fins de plaidoiries. A cette audience, la Cour a entendu en leurs plaidoiries Maître Soraya Alnajem AZZAM et Maître Isabelle HOMO.

Faits constants

Suivant compromis du 18 octobre 2018, J. a vendu aux époux V.-C. au prix de 450.000,- euros « *un duplex (6 chambres à coucher, une salle de bains, une salle de douche, cuisine ouverte équipée, salon, grenier privatif) d'une surface habitable de 161,89 m²* » situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, le compromis précisant que cette vente porte au titre

des éléments privatifs sur « *Le lot numéro 004 U B 00, niveau 02 d'une surface de 80,06 m² ; Le lot numéro 005 U B 03, niveau 03 d'une surface de 81,83 m²* ».

Le compromis de vente contient

- une clause suspensive tenant à l'obtention d'un financement bancaire pour le 20 novembre 2018 au plus tard,
- une clause pénale à concurrence de 10% du prix de vente
- la précision que la vente serait à légaliser « *au moment où toutes les conditions suspensives seront remplies et au plus tard 30 janvier 2019* »

En date du 30 octobre 2018, la Banque (...) confirme aux époux V.-C. une offre de prêt « aux conditions et modalités stipulées dans notre lettre du 30 octobre 2018 ». Cette lettre du 30 octobre 2018 n'est pas versée aux débats.

Par courrier du 17 janvier 2019, les époux V.-C. font état d'une non-conformité de l'immeuble vendu avec les prescriptions urbanistiques de la commune de D. et « ne souhaitent plus se porter acquéreurs de l'appartement ».

Ce courrier donne lieu à un échange de courriers entre mandataires sans intérêt pour le présent litige.

Suite à une intervention des époux V.-C. auprès d'elle en rapport avec le respect de sa réglementation urbanistique, la commune de D. écrit en date du 8 mars 2019 que « *Nous tenons à vous informer qu'en date du 29 mai 2006, une autorisation de bâtir (N°166/2006) pour la transformation ainsi que pour la rénovation de l'immeuble sis (...) a été délivrée à Mme J.. Cette autorisation de bâtir prévoyait en l'aménagement de deux appartements ainsi que d'un duplex dans l'immeuble en question. Y figuraient au niveau du rez-de-chaussée un appartement, au 1^{er} étage un deuxième appartement et au 2^{ième} étage ainsi qu'à l'étage des combles un « duplex ». Au total donc trois unités d'habitation. Il est à noter que l'unité d'habitation « duplex » ne peut pas être divisée en deux unités d'habitation distinctes. Le « duplex » doit être séparé de la cage d'escalier commune par une porte d'entrée tel qu'indiqué dans les plans de construction autorisés en date du 29 mai 2006. Suite aux photos récentes nous soumises de la cage d'escalier, il en ressort que des travaux doivent être effectués afin que l'unité de logement « duplex » puisse être utilisée en tant que tel, séparée des deux autres logements et donc en conformité par rapport à ladite autorisation de 2006* ».

La Cour note que ni l'autorisation de bâtir à laquelle il est fait référence, accompagnée des plans autorisés, ni les photos référencées par ce courrier ne sont versées aux débats. Pour les besoins de la discussion, la Cour admet toutefois que les plans sur base desquels a été établi le tableau descriptif de

division de l'immeuble en février 2007 correspondent à ceux qui ont été autorisés par la commune de D. en mai 2006.

Par courrier du 20 mars 2019, la Banque (...) informe les époux V.-C. que « *en raison de l'aggravation de votre situation financière et patrimoniale, le Comité de Crédit n'est plus en mesure de maintenir l'offre du 29.10.2018* ».

Par courrier du 24 mars 2021, la Banque (...) précise aux époux V.-C., sur demande expresse de leur part, que « *le Comité de crédit n'était plus en mesure de maintenir cette offre en raison de l'aggravation de votre situation financière et patrimoniale (cf. notre courrier du 20 mars 2019), résultant en particulier de la perte par Mme C. de son emploi* ».

La Cour note que bien que la date de l'offre à laquelle il est fait référence dans ces courriers ne correspond pas à celle de l'offre effective, il résulte de ces courriers qu'ils concernent l'appartement en discussion.

Résiliation du compromis d'un commun accord

Sans en faire expressément un moyen, les époux V.-C. soutiennent que les parties auraient été d'accord pour annuler la vente. Ils déduisent cet accord d'un échange par messages électroniques du début du mois de novembre 2018.

Pour autant qu'il faille considérer ces développements comme présentant un moyen autonome, ils doivent être rejetés, dès lors qu'il ne résulte pas des éléments versés au dossier avec qui cet échange de messages électroniques a eu lieu, sauf à constater que ce n'était pas avec J., et qu'il ne saurait partant en résulter ni l'accord de J., ni encore l'accord d'un quelconque mandataire de J. avec l'annulation ou la résiliation du compromis de vente.

Caducité du compromis pour dépassement de la date limite fixée pour l'authentification

Sans en faire expressément un moyen, les époux V.-C. soutiennent qu'ils auraient été en droit après le 30 janvier 2019 de refuser de signer l'acte de vente notarié, alors que le compromis aurait prévu cette date limite.

Pour autant qu'il faille considérer ces développements comme présentant un moyen autonome, ils doivent être rejetés, dès lors que la fixation d'une date limite pour la confection de l'acte notarié ne constitue qu'une indication approximative dont les époux V.-C. ne peuvent pas se prévaloir pour arguer du défaut d'efficacité de la vente.

Nullité du compromis pour erreur sur la chose

Les époux V.-C. font plaider que leur intention aurait été d'acquérir un duplex, un duplex se définissant comme étant un appartement distribué sur deux niveaux et réunis par un escalier intérieur. En l'espèce, ils ne pourraient en définitive acquérir que deux appartements superposés se trouvant aux 2^e étage et aux combles, reliés entre eux par un escalier faisant partie des parties communes, et non pas par un escalier privatif. L'immeuble tel qu'aménagé ne serait pas conforme à l'autorisation de bâtir et nécessiterait d'importants et onéreux travaux d'une part pour le rendre conforme à cette autorisation et d'autre part pour pouvoir être utilisé comme duplex. Il y aurait ainsi erreur sur deux qualités substantielles de la chose vendue, à savoir sur sa conformité avec les règles urbanistiques de la commune de D. et sur son aptitude à pouvoir être utilisé comme duplex.

Les époux V.-C. font plaider que J. soutiendrait à tort que l'escalier situé entre le 2^e étage et les combles constituerait un lot privatif qui aurait simplement été omis du compromis et aurait aisément pu être ajouté à l'acte notarié. L'escalier dont fait état J. serait l'escalier situé entre le 1^{er} étage et le 2^e étage. Le caractère privatif de cet escalier ne saurait être étendu à l'escalier reliant le 2^e étage et les combles afin d'en constituer un duplex. Cet escalier constituerait une partie commune. Ils n'auraient pas pu constater ce caractère commun lors de la visite des lieux avant signature du compromis de vente.

Les époux V.-C. estiment encore que J. soutiendrait à tort que le 2^e étage et les combles pourraient aisément être séparés du reste de l'immeuble pour former un duplex. Il faudrait au contraire procéder à d'importants travaux incluant non seulement la mise en place d'une porte, mais aussi des équipements tenant à tous les raccords et branchements, tel que sonnette d'entrée, interphone, électricité, installation d'extincteurs et de systèmes de sécurité. J. n'aurait en tout état de cause à aucun moment procédé aux travaux requis par la commune de D. pour rendre l'immeuble conforme à l'autorisation de bâtir.

J. oppose à ces développements que le bien vendu constituerait bien un duplex, à savoir deux unités de logement superposées reliées entre elles par un escalier privatif, dès lors que l'escalier situé entre le 2^e étage et les combles, bien que non-identifié comme élément privatif dans le descriptif de l'immeuble, ferait partie intégrante du duplex identifié dans ce descriptif. La construction serait conforme à l'autorisation de bâtir. S'il fallait séparer cet escalier du reste de l'immeuble par une construction quelconque, cela pourrait se faire à moindre frais avec des travaux se montant à quelques milliers d'euros seulement à travers la mise en place d'une porte additionnelle. Elle conteste que la configuration de la construction soit contraire à l'autorisation de bâtir de 2006, en relevant que le courrier de la

commune de D. du 8 mars 2019 ne permettrait pas cette conclusion. Ce fait ne serait pas non plus autrement établi par les époux V.-C..

J. soutient encore que les époux V.-C. auraient aisément pu se rendre compte lors des visites que le duplex qu'ils entendaient acquérir n'était pas pourvu d'une porte d'entrée. J. soulève ainsi une erreur inexcusable dans le chef des époux V.-C. qui devrait conduire au rejet de leur moyen.

La Cour écarte d'abord comme étant dénué de pertinence et dénué de tout élément de preuve l'affirmation des époux V.-C. selon laquelle le 2^e étage et les combles seraient pourvus de compteurs d'eau et d'électricité séparés.

Ensuite, il convient d'interpréter le tableau descriptif de division de février 2007 afin de départager les parties sur la question du caractère privatif ou commun des escaliers, et plus précisément de l'assise du lot privatif n° 003. Ce numéro est porté sur le plan du premier étage derrière la porte, vu dans le sens de la montée, qui est prévue à ce niveau dans la cage d'escalier. Cette porte est celle qui doit délimiter les parties privatives du duplex, formé par les lots n° 003, 004 et 005, des parties communes. Dès lors, l'intégralité de la cage d'escalier se trouvant derrière cette porte, vu dans le sens de la montée, fait partie du lot n° 003 et constitue une partie privative. Il s'agit concrètement des escaliers menant du premier étage au deuxième étage (1^{er} niveau du duplex) et des escaliers menant du deuxième étage vers les combles (2^e niveau du duplex). En acquérant le duplex, l'acheteur acquiert partant l'intégralité de ces escaliers.

L'erreur suppose une inadéquation entre la représentation intellectuelle que se fait l'un des contractants d'une qualité substantielle de la chose objet du contrat ou de la personne du cocontractant, d'une part, et la réalité, d'autre part. L'erreur n'emporte la nullité du contrat que si elle a été déterminante du consentement du demandeur. Autrement dit, le contractant victime doit établir que s'il n'avait pas commis cette erreur, il n'aurait pas conclu le contrat ou, à tout le moins, qu'il l'aurait conclu à des conditions différentes. À défaut, il ne sera pas possible de dire que son consentement s'est trouvé « vicié ». L'erreur n'emporte nullité du contrat que si elle porte sur un élément essentiel du contrat.

L'allégation de l'erreur par les époux V.-C. peut être comprise de deux manières.

D'après une première compréhension, les époux V.-C. allèguent qu'ils ont entendu acheter un duplex, mais qu'en réalité ils n'ont pas acheté de duplex en raison d'une part de l'absence de la mention du lot n° 003 dans le compromis de vente (erreur en droit) et d'autre part en raison de l'absence de la porte dont question ci-dessus qui doit opérer la séparation entre les parties

privatives du duplex et les parties communes des escaliers menant du rez-de chaussée vers le premier étage (erreur en fait).

S'il est exact que le lot n° 003 ne figure pas dans le compromis de vente, il n'en résulte pas pour autant que celui-ci aurait été exclu de la vente telle qu'elle devait se faire en fin de compte, dès lors qu'il est constant que le duplex formait l'objet de la vente et qu'il résulte de l'état descriptif de l'immeuble que ce lot n° 003 fait partie de ce duplex. La sommation de passer acte du 17 avril 2019 et le procès-verbal notarié de non-comparution du 2 mai 2019 procèdent d'ailleurs à la rectification de l'omission de ce lot n° 003 dans le compromis en incluant ce lot dans la procédure de vente. Il n'y a donc pas eu erreur à ce titre.

A travers l'invocation de l'absence de la porte prévue sur les plans ayant servi de base à l'autorisation de construire et destinée à opérer la séparation entre les parties privatives du duplex et les parties communes des escaliers menant du rez-de chaussée vers le premier étage, les époux V.-C. font en définitive valoir qu'il y aurait eu erreur dans leur chef sur la configuration réelle des lieux en ce que cette configuration ne remplirait pas dans les faits les conditions pour former un duplex. Toutefois, l'existence de cette porte ne constitue pas un élément essentiel de l'objet de la vente, dès lors qu'il est établi que la vente a porté réellement sur le duplex, englobant l'escalier à partir du 1^{er} étage. L'erreur alléguée ne porte donc pas sur une qualité essentielle, de sorte qu'il n'y a pas lieu à annulation de la vente sur cette base.

D'après une deuxième compréhension, les époux V.-C. allèguent qu'ils ont entendu acheter un duplex conforme au règlement des bâtisses de la commune de D., mais qu'en réalité ils ont acquis un duplex qui ne serait pas conforme à l'autorisation de construire délivrée sur base de ce règlement.

Sur ce point, il convient dans un premier temps d'écarter la contestation de J. tenant à l'absence de contrariété des lieux à l'autorisation de construire. Cette contrariété, caractérisée par l'absence de la porte destinée à séparer les parties privatives du duplex des parties communes, absence qui n'est pas en elle-même contestée par J., est flagrante. Les plans prévoyaient cette porte, et le courrier de la commune de D. du 8 mars 2019 est clair et net sur ce point.

La Cour admet ensuite que l'acquisition d'une partie d'immeuble qui soit en tous points conforme aux règles urbanistiques applicables constitue une qualité essentielle de l'objet de la vente. Toutefois, la contrariété des lieux en l'espèce à l'autorisation de construire ne constitue qu'une contrariété mineure, qui n'était pas de nature à emporter des conséquences irréversibles ou simplement graves, telles que l'obligation de démolition, l'interdiction d'occupation des lieux ou des poursuites pénales. Le courrier de la commune de D. du 8 mars 2019 se limite à signaler que le duplex doit être séparé des parties communes par une porte, sans précisément imposer l'installation de pareille porte ou de menacer d'autres suites. L'erreur des époux V.-C. n'a

partant pas porté sur un élément déterminant de leur consentement. Il n'y a donc pas eu erreur à ce titre.

Nullité du compromis pour dol

Les époux V.-C. soutiennent que leur consentement à l'acte serait vicié par le dol commis par J., qui aurait négligé de les informer sur la non-conformité du bien vendu avec l'autorisation de bâtir. J. aurait été tenue d'une obligation d'information particulièrement poussée pour avoir été le maître de l'ouvrage lors des travaux de transformation au titre desquels l'autorisation avait été délivrée et en raison de sa qualité de professionnelle de l'immobilier, exerçant la profession d'agent immobilier, alors qu'elle aurait su qu'ils entendaient acquérir un duplex.

J. aurait encore été parfaitement au courant de la séparation du 2^e étage et des combles en deux unités de logement, alors qu'elle aurait procédé à leur mise en location séparée.

J. oppose à ces développements qu'il n'y aurait pas de dol de sa part consistant en le fait de cacher des éléments déterminants qui seraient constitués d'une part par le défaut de conformité de la construction avec l'autorisation de bâtir, dès lors qu'un tel défaut de conformité serait inexistant, et d'autre part par le caractère commun de l'escalier situé entre le 2^e étage et les combles, dès lors que ces escaliers seraient des éléments privatifs faisant partie du duplex.

La Cour retient tout d'abord qu'il est constant que la partie d'immeuble vendue n'était pas conforme à l'autorisation de construire, dans la mesure où les parties privatives du duplex n'étaient pas séparées des parties communes de la cage d'escalier par une porte. La Cour retient encore que cette irrégularité était nécessairement à la connaissance de J. pour avoir elle-même procédé au réaménagement de l'immeuble en 2007, et que dans le cadre de son obligation d'information, elle était tenue d'en informer les potentiels acheteurs. Il y a partant eu dol par omission dans son chef.

Toutefois, le dol n'est une cause de nullité de la convention que lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté, ou aurait contracté sous d'autres conditions. A la différence de l'erreur spontanée, l'erreur provoquée par le dol est de nature à entraîner l'annulation quel que soit l'objet sur lequel elle porte. Mais pour engendrer la sanction de la nullité, il faut que l'erreur qui a été le résultat du dol ait déterminé le consentement de la victime.

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges et réticences

dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat.

Dans la mesure où les époux V.-C. allèguent qu'ils ont entendu acheter un duplex, mais qu'en réalité ils n'ont pas acheté de duplex, il a été retenu ci-dessus qu'il n'y a pas eu erreur, dans la mesure où la vente portait sur un duplex. Il n'y a donc à cet égard pas non plus erreur provoquée par dol.

Dans la mesure où les époux V.-C. font valoir qu'il y aurait eu erreur dans leur chef sur la configuration réelle des lieux en ce qu'ils ne rempliraient pas dans les faits les conditions pour former un duplex, il faut constater qu'il est constant que la porte séparative entre parties privatives et les parties communes n'existait pas au moment de la visite des lieux par les époux V.-C. et de la signature du compromis. Cette absence était toutefois visible et sautait aux yeux de tout un chacun, de sorte que les époux V.-C. devaient en avoir connaissance. La présence respectivement l'absence d'une telle porte ne constituait partant pas à leurs yeux un élément déterminant de leur consentement, sinon ils n'auraient pas signé le compromis. Le dol n'a donc pas été déterminant de leur consentement.

Dans la mesure où les époux V.-C. allèguent qu'ils ont entendu acheter un duplex conforme au règlement des bâtisses de la commune de D., mais qu'en réalité ils ont acquis un duplex qui ne serait pas conforme à l'autorisation de construire délivrée sur base de ce règlement, il a été retenu ci-dessus que l'erreur des époux V.-C. n'a pas porté sur un élément déterminant de leur consentement. Il n'y a donc pas eu erreur provoquée par le dol de J..

Nullité du compromis pour objet illicite

Les époux V.-C. soutiennent que du fait de la violation de l'autorisation de bâtir de 2006, l'aménagement de l'immeuble serait illégal et pourrait faire l'objet de poursuites pénales. Cette illégalité imprimerait un caractère illicite à l'objet de la vente, devant entraîner l'annulation de la vente.

Une mise en conformité de l'aménagement de l'immeuble avec l'autorisation de 2006 effectuée en mars 2019 devrait rester sans effets sur cette annulation, dès lors que cette époque se situerait postérieurement à la réalisation de la condition suspensive et à la date fixée pour l'authentification de la vente.

Les époux V.-C. ajoutent que le compromis serait encore illicite en ce qu'il y inclurait le grenier, qui constituerait un élément commun ne pouvant faire l'objet d'une cession à la seule initiative de J.. Le compromis serait encore illicite si J. entendait y inclure l'escalier menant du 2^e étage vers les

combles, alors que cet escalier serait aussi un élément commun que J. ne pourrait pas vendre seule.

J. oppose à ce moyen que l'objet de la vente n'aurait rien d'illicite, dès lors que la construction serait en tous points conformes à l'autorisation de bâtir de 2006. Elle soutient encore, à supposer qu'un tel défaut de conformité soit établi, que les époux V.-C. n'expliqueraient pas en quoi consisterait alors l'illicéité alléguée.

En fait, il a été retenu ci-dessus que la construction telle que mise en vente par J. ne répond pas à l'autorisation de construire. Il y a partant lieu de rejeter la position afférente de J..

En droit, les époux V.-C. prennent appui sur l'article 1128 du Code civil aux termes duquel « *Il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet des conventions* ». Cette règle est reprise dans le domaine spécifique de la vente par l'article 1598 du Code civil selon lequel « *Tout ce qui est dans le commerce peut être vendu, lorsque des lois particulières n'en ont pas prohibé l'aliénation* ». Le critère déterminant pour caractériser l'illicéité de l'objet de la vente réside partant dans son admission légale à former l'objet de transactions, respectivement son exclusion de ce champ. La loi ne donne pas de définition concrète de cette notion, mais l'exclusion du commerce est limitée de par la jurisprudence à des domaines particuliers, tels que les substances interdites (drogues, ...), les choses dangereuses, le corps humain, le droit moral sur une œuvre, les biens du domaine public ou la clientèle d'une profession libérale (P. Ansel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Larcier, 2015, pages 386 et ss. ; O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, Les dossiers du Journal des tribunaux Luxembourg, 2013, pages 113 et ss. ; F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, F. Chénéde, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 2019, page 588 et ss. ; B. Starck, Droit civil, Obligations, Librairies techniques, 1972, page 433). Le simple fait pour un objet immobilier de ne pas répondre à tous points aux prescriptions urbanistiques ne le soustrait pas au commerce juridique. La demande des époux V.-C. doit partant être rejetée pour autant qu'elle prend appui sur la notion de chose illicite.

Il n'y a pas non plus vente d'un objet illicite par inclusion dans la vente du grenier pour la simple raison que ce grenier ne fait pas partie de la vente. A cet égard, la Cour note d'ailleurs qu'il ne s'agit en réalité pas d'un grenier pouvant faire l'objet d'un usage, mais simplement d'un vide situé en dessous de la faîtière par suite de l'aménagement des combles qui ne peut faire l'objet d'aucune utilisation pour être dépourvu d'accès.

Il n'y a pas non plus objet illicite par inclusion d'une partie commune, à savoir les escaliers menant du 2^e étage vers les combles aménagés, dès lors que ces escaliers font partie du lot privatif formé par le duplex.

Nullité sinon caducité du compromis en raison de la non-réalisation de la condition suspensive

Les époux V.-C. soutiennent que si leur banque leur avait initialement accordé un financement, entraînant réalisation de la condition suspensive, cette banque aurait toutefois été en droit de retirer ultérieurement cet accord, entraînant disparition de la réalisation de la condition suspensive. La banque aurait été en droit de retirer son accord après avoir appris que l'objet vendu n'était pas conforme aux règles de l'urbanisme de la commune de D., respectivement après avoir appris que C. avait dû abandonner son emploi, ce qu'elle aurait fait pour s'occuper des enfants communs qui étaient hospitalisés.

J. conteste que le retrait de l'accord bancaire puisse entraîner la caducité rétroactive du compromis de vente, alors que celui-ci aurait acquis sa pleine force dès l'accord bancaire obtenu en octobre 2018. Ce dernier aurait rétroactivement validé l'accord entre parties.

J. conteste que le retrait de l'accord bancaire aurait été occasionné par une quelconque non-conformité de la construction avec l'autorisation de bâtir. Il résulterait au contraire du courrier de la banque que ce retrait aurait été propre à la situation financière des époux V.-C., éléments qui ne seraient pas démontrés et dont ces derniers ne pourraient pas se prévaloir pour faire valoir le défaut de réalisation de la condition suspensive.

La condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une obligation ou de l'ensemble de la convention à la réalisation d'un événement. Le contrat existe et produit ses effets tant que la condition est pendante. Bien que l'exécution de l'obligation assortie d'une condition soit suspendue, le contrat fait donc naître des droits et des obligations entre les parties dès sa formation. La réalisation de la condition suspensive a pour effet de transformer l'obligation conditionnelle en obligation pure et simple, et ce rétroactivement. Elle rend parfait l'acte assorti de la condition dès la date de sa conclusion.

La condition suspensive insérée dans le compromis du 18 octobre 2018 est formulée comme suit :

*Le présent compromis est conclu sous la clause suspensive que :
L'acquéreur se soit vu octroyé le crédit sollicité auprès de l'institut bancaire de son choix jusqu'à la date du 20 novembre 2018.
L'acquéreur s'engage à ce titre à entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès de l'institut de crédit afin que le crédit lui soit accordé et notamment à demander le crédit dans les huit jours à partir de la présente. Si, à la date mentionnée ci-avant, le réservataire n'a pas de réponse favorable de la banque pour le prêt*

demandé, le vendeur se réserve le droit de résilier la présente réservation.

A défaut de la réalisation de la condition, les parties en cause retrouveront chacune leur pleine et entière liberté, sans aucune indemnité de part et d'autre pour ce cas précis.

Il est constant suivant certificat de la Banque (...) du 30 octobre 2018 que les époux V.-C.

disposent d'une offre de prêt de la part de la BANQUE (...), pour l'acquisition d'un duplex sis à D., (...), aux conditions et modalités stipulées dans notre lettre du 30 octobre 2018.

La condition suspensive stipulée au contrat de vente s'est partant réalisée avant l'échéance prévue du 20 novembre 2018. Il en résulte que dès le 18 octobre 2018, la vente entre J. et les époux V.-C. était définitivement parfaite. La demande en nullité sinon caducité du contrat pour défaut de réalisation de la condition suspensive doit partant être rejetée

La question de savoir si dans les relations entre les époux V.-C. et leur banque, cette dernière était en droit de retirer l'accord qu'elle avait initialement exprimé n'est pas pertinente pour la solution du litige et ne sera partant pas examinée. Dans le cadre du différend entre les époux V.-C. et J. dont la Cour est seul saisie, la seule question qui se pose est celle de déterminer les effets de la réalisation de la condition suspensive.

Demande en réduction de la clause pénale

Les époux V.-C. demandent sur base de l'article 1152 du Code civil à voir réduire le montant de la clause pénale pour être manifestement excessive alors qu'ils auraient été induits en erreur par J.. J. n'aurait pas subi de préjudice, alors que seul son comportement aurait conduit au litige. Ils font encore valoir que J. aurait entretemps revendu le bien en question. En allouant la somme de 45.000,- euros à J., celle-ci serait manifestement indemnisée au-delà de son préjudice alors qu'elle toucherait à la fois le prix de vente et la clause pénale. Leur propre bonne foi serait établie, alors qu'ils auraient proposé de finaliser la vente s'il était démontré que le bien répondait aux règles urbanistiques.

J. s'oppose à cette demande en demandant l'exécution de la stipulation contractuelle. Elle n'aurait rien à se reprocher et subirait du fait du comportement des époux V.-C. un préjudice tant matériel que moral. L'exécution de la clause pénale n'occasionnerait en rien une indemnisation disproportionnée.

La clause pénale peut être définie comme l'évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels dans le but d'éviter des

difficultés dans leur évaluation judiciaire, par la fixation d'un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire. Toutefois, le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière ne présente qu'un caractère d'exception, sous peine de remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception. Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, qui doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue, ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue. La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice, sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1152 du Code civil. La charge de la preuve du caractère excessif de la clause pénale repose sur celle des parties qui en allègue la réduction.

En l'espèce, les époux V.-C. ne démontrent pas que l'application de la clause pénale librement consentie conduite à une indemnisation excessive de J., de sorte qu'il y a lieu de rejeter leur demande.

Domages-intérêts au titre de l'augmentation du prix de l'immobilier

Les époux V.-C. demandent à se voir allouer au titre de dommages-intérêts la somme de 48.150,- euros résultant de l'augmentation du prix de l'immobilier depuis octobre 2018, alors qu'en raison du comportement de J., ils n'auraient pas pu acquérir le logement actuellement litigieux au prix tel que convenu en octobre 2018.

Cette demande, non présentée en première instance, n'est pas querellée quant à sa recevabilité.

Il résulte des développements qui précèdent que le défaut de finalisation de la vente n'est pas imputable à J., de sorte que celle-ci n'a pas commis de faute pouvant donner naissance à un droit à indemnisation dans le chef des époux V.-C.. Leur demande doit être rejetée.

Domages-intérêts au titre des honoraires d'avocat

Les époux V.-C. demandent à voir condamner J. à leur payer la somme de 12.684,51 euros au titre des honoraires d'avocat qu'ils ont dû engager pour assurer leur défense contre la demande de J.

Il résulte des développements qui précèdent que le défaut de finalisation de la vente n'est pas imputable à J., de sorte que celle-ci n'a pas commis de faute pouvant donner naissance à un droit à indemnisation dans le chef des époux V.-C.. Leur demande doit être rejetée.

J. relève appel incident du jugement de première instance en ce qu'elle a été déboutée de sa demande en paiement de la somme de 4.000,- euros au titre de dommages-intérêts pour couvrir les honoraires de son avocat en première instance.

J. formule par ailleurs une demande en paiement de la somme de 4.000,- euros en indemnisation du préjudice subi par elle du chef des honoraires qu'elle a dû payer à son avocat pour assurer sa défense en instance d'appel.

La demande de J. a été rejetée par les premiers juges aux motifs qu'elle versait « *deux factures d'acompte qui n'énumèrent pas autrement les prestations mises en compte, le tribunal est dès lors dans l'impossibilité d'apprécier le bienfondé des honoraires réclamés* ». En instance d'appel, J. n'a pas justifié plus en avant par d'autres pièces ses prétentions. Les premiers juges sont à confirmer par adoption de leurs motifs.

J. n'a versé aucune pièce en rapport avec sa demande destinée à couvrir l'instance d'appel. Sa demande doit partant être rejetée à défaut des justifications requises.

Indemnités de procédure

Les époux V.-C. demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000,- euros.

J. demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il en résulte que la demande des époux V.-C., succombant à l'instance, doit être rejetée.

J. ne justifie pas de l'iniquité qui lui permettrait de prospérer dans sa demande. Celle-ci doit partant être rejetée.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appel principal et incident,

dit non fondé l'appel principal,

dit non fondé l'appel incident,

confirme le jugement entrepris,

déboute V. et C.de la demande en dommages-intérêts basée sur l'augmentation du coût de l'immobilier,

déboute V. et C.de la demande en dommages-intérêts basée sur les honoraires d'avocats exposés,

déboute J. de la demande en dommages-intérêts basée sur les honoraires d'avocat exposés en instance d'appel,

déboute V. et C.de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour les besoins de l'instance d'appel,

déboute J. de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour les besoins de l'instance d'appel,

condamne V. et C.conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.