

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 005/24 – VII – CIV

Audience publique du dix janvier deux mille vingt-quatre

Numéros CAL-2022-00193 et CAL-2022-00246 du rôle

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

I. Rôle Cal-2022-00193

E n t r e :

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

2) **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 16 février 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

1) **PERSONNE2.**), et

2) **PERSONNE3.**), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties intimées aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 16 février 2022,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

II. Rôle Cal-2022-00246

E n t r e :

1) **PERSONNE2.**), et

2) **PERSONNE3.**), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch/Alzette du 4 juin 2020,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

1) **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

parties intimées aux fins du susdit exploit TAPELLA du 4 juin 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, et représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Suivant compromis de vente du 4 mai 2017, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après les consorts PERSONNE4.) ont acquis auprès de PERSONNE1.), en présence de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) en qualité d'agence immobilière, des terrains sis dans la commune de ADRESSE4.) désignés comme suit «Terrain Cad n° NUMERO2.) ; NUMERO3.) ; NUMERO4.) sis à ADRESSE4.)» au prix de 120.000,- euros payable comme suit :

- 50.000,- euros à la signature du compromis de vente,
- 35.000,- euros au plus tard le 1^{er} septembre 2018,
- 35.000,- euros au plus tard le 1^{er} septembre 2019.

Le 5 mai 2017, les consorts PERSONNE4.) ont payé un premier acompte de 50.000,- euros à PERSONNE1.).

Le 28 août 2018, un deuxième acompte de 35.000,- euros a été payé par les consorts PERSONNE4.).

Suivant compromis de vente du 4 novembre 2017, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après individuellement PERSONNE6.) et PERSONNE7.), ensemble les consorts PERSONNE6.) ont acquis auprès de PERSONNE1.) les mêmes terrains sis dans la commune de ADRESSE4.) désignés comme suit «Terrain n° NUMERO2.) et NUMERO3.) et NUMERO4.)» au prix de 148.000,- euros payable à l'acte, ce en présence de la société SOCIETE1.) en qualité d'agence immobilière.

Les parties ont convenu ce qui suit :

« Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici un mois au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition par une banque ayant son siège au Luxembourg, En outre, le présent compromis sera considéré comme caduc uniquement dans le cas où l'acquéreur obtiendrait, dans le délai susmentionné, « le refus du prêt » d'au moins trois banques ayant leurs sièges au Luxembourg.

Dans le cas d'obtention d'un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition par une banque ayant son siège au Luxembourg, les parties soussignées s'engagent à légaliser le présent compromis devant le notaire Hellinckx au plus tard 6 semaines après la signature du présent compromis.

En cas de non-respect des clauses précitées par l'acquéreur, la société SOCIETE1.) S.à r.l. se réserve le droit de demander une indemnité forfaitaire de 5% + TVA. En cas de litige les tribunaux de et à Luxembourg sont seuls compétents ».

Sous la rubrique « *Clauses et conditions* » il est prévu que :

- « *Les frais et honoraires de l'acte notarié sont à charge de la partie acquéreuse.*
 - *En cas de non-respect des clauses du présent compromis ou en cas de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties sus-mentionnées, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 5% + TVA à la société SOCIETE1.) S.à r.l. ci-présente.*
 - *Le présent compromis a été signé en présence et par l'intermédiaire du bureau SOCIETE1.) avec siège au Luxembourg. Le vendeur s'engage à payer au précité une commission de 5% + TVA sur le prix de vente lors de la signature de l'acte notarié.*
- ».

Par exploit d'huissier du 29 janvier 2018, la société SOCIETE1.) a sommé les consorts PERSONNE6.) « *de comparaître le 05 février 2018 à 14h00 de l'après-midi afin de signer l'acte de vente conformément au compromis de vente du 04 novembre 2017 en l'étude du notaire Maître Carlo WERSANDT, notaire de résidence à Luxembourg à L-1466 Luxembourg, 12, rue Jean Engling* ».

Le notaire Carlo Wersandt a dressé en date du 5 février 2018 un procès-verbal de non-comparution des consorts PERSONNE6.).

Suivant acte notarié de vente n°2449/19 du 8 octobre 2019 passé pardevant le notaire Henri Hellinckx, PERSONNE1.) a cédé les trois parcelles de terrain sises à ADRESSE4.) aux consorts PERSONNE4.).

Saisi d'une demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des consorts PERSONNE6.) à lui payer le montant de 14.800,- euros, outre les intérêts légaux, et d'une demande de la société SOCIETE1.) tendant à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des consorts PERSONNE6.) à lui payer le montant de 8.658,- euros, outre les intérêts légaux, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, par un jugement rendu le 24 mars 2020,

- s'est déclaré compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande introduite par la société SOCIETE1.),
- a reçu les demandes en la forme,
- a rejeté les moyens de nullité opposés à l'encontre du compromis de vente du 4 novembre 2017,
- a dit que la condition suspensive contenue dans le compromis de vente du 4 novembre 2017 est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil,
- a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 28 janvier 2020 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre aux parties de prendre position de manière circonstanciée sur la question juridique soulevée dans la motivation du présent jugement,
- a sursis à statuer pour le surplus,
- a réservé les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont rejeté l'exception de nullité du compromis de vente du 4 novembre 2017 pour dol, sinon erreur, et ils ont reconnu la validité du compromis en question.

Sur base de l'article 1178 du Code civil, ils ont décidé que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un prêt bancaire par les parties acquéreuses est réputée accomplie motif pris que ces dernières ont manqué à leur obligation de faire tout leur possible pour que l'opération aboutisse. Ils ont retenu que les obligations des parties sont devenues effectives à compter du 4 décembre 2017, date-limite pour la présentation de l'accord bancaire, à défaut par les parties d'avoir requis la résolution judiciaire du compromis de vente du 4 novembre 2017.

Les parties ont été invitées à prendre position sur la question de l'application de la clause pénale en présence d'un contrat toujours en vigueur, dont l'exécution est *a priori* toujours possible.

Par exploit d'huissier du 5 mai 2020, les consorts PERSONNE6.) ont introduit des demandes autonomes en nullité du compromis de vente du 4 novembre 2017, principalement pour défaut d'objet et absence de cause, voire pour vice du consentement et, subsidiairement, en raison de la vente de la chose d'autrui. Ils ont formulé des demandes en indemnisation du préjudice subi tant à l'égard de PERSONNE1.) qu'à l'égard de la société SOCIETE1.). Ils expliquent la raison d'être de cette assignation par le fait qu'ils ont appris postérieurement au jugement du 24 mars 2020 que PERSONNE1.) n'était, au moment de la signature du compromis de vente du 4 novembre 2017, plus le propriétaire des trois parcelles sises à ADRESSE4.) pour les avoir préalablement vendues, suivant compromis de vente du 4 mai 2017, aux consorts PERSONNE4.).

Par un jugement rendu le 10 novembre 2021, statuant en continuation du jugement du 24 mars 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes en la forme,
- déclaré les demandes de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) non fondées,
- déclaré les demandes des consorts PERSONNE6.) partiellement fondées,
- déclaré nul le compromis de vente signé entre PERSONNE1.), la société SOCIETE1.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) en date du 4 novembre 2017,
- dit la demande de PERSONNE6.) et de PERSONNE7.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à l'égard de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.), fondée chacune à concurrence de 2.500,- euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE6.) et à PERSONNE7.) une indemnité de procédure de 2.500,- euros,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE6.) et à PERSONNE7.) une indemnité de procédure de 2.500,- euros,

- dit la demande de PERSONNE6.) et de PERSONNE7.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, à l'égard de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.), fondée chacune à concurrence de 4.000,- euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE6.) et à PERSONNE7.) une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 4.000,- euros,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE6.) et à PERSONNE7.) une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 4.000,- euros,
- débouté pour le surplus,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement intervenu,
- transmis le dossier au Procureur d'Etat pour le mettre en mesure d'apprécier la suite pénale à y donner,
- condamné PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction, au profit de Maître Nicolas BAUER, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont considéré que PERSONNE1.) était encore tenu par les termes du compromis de vente conclu le 4 mai 2017 avec les consorts PERSONNE4.) et portant sur les mêmes terrains, de sorte qu'en signant ultérieurement le compromis de vente du 4 novembre 2017 avec les consorts PERSONNE6.), il a vendu la chose d'autrui au sens de l'article 1599 du Code civil.

Procédure

Par exploit d'huissier du 4 juin 2020, les consorts PERSONNE6.) ont relevé appel contre le jugement du 24 mars 2020, lequel leur a été signifié le 13 mai 2020.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle CAL-2022-00246.

Par exploit d'huissier du 16 février 2022, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont relevé appel contre le jugement du 10 novembre 2021, lequel leur a été signifié le 10 janvier 2022, et, pour autant que de besoin contre le jugement du 24 mars 2020.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle CAL-2022-00193.

Suivant ordonnance rendue le 30 mars 2022, les deux rôles ont fait l'objet d'une jonction.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 21 juin 2023. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 29 novembre 2023.

Prétentions et moyens des parties

Les consorts PERSONNE6.)

Par exploit d'huissier du 4 juin 2020, les consorts PERSONNE6.) ont interjeté appel contre le jugement du 24 mars 2020 et ils demandent acte que « *l'appel contre le jugement du 24 mars 2020 est interjeté à titre conservatoire, seulement dans l'hypothèse où le tribunal de première instance déclarerait irrecevable les demandes des parties PERSONNE6.) contenues dans l'assignation complémentaire du 05 mai 2020 ou s'il les rejetait dans leur principe* ».

Etant donné que l'acte d'appel précède chronologiquement le jugement du 10 novembre 2021 et l'appel interjeté le 16 février 2022 par PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), il convient de se référer aux conclusions récapitulatives du mandataire des consorts PERSONNE6.) du 1^{er} décembre 2022 pour connaître les prétentions et moyens des consorts PERSONNE6.) en leur dernier état.

Les consorts PERSONNE6.) demandent la confirmation du jugement du 10 novembre 2021 en ce qu'il a déclaré le compromis de vente du 4 mai 2017 valable au moment de la signature du compromis de vente du 4 novembre 2017 et en ce qu'il a retenu que PERSONNE1.) n'était plus le propriétaire des terrains litigieux à cette date.

Ils estiment que le compromis du 4 novembre 2017 est nul, principalement sur base de l'article 1599 du Code civil en raison de la vente de la chose d'autrui.

En ordre subsidiaire, ils concluent à la nullité du compromis sur base de l'article 1108 du Code civil pour défaut d'objet et absence de cause.

Ils invoquent encore la nullité du compromis pour vice du consentement et soutiennent que s'ils avaient su que PERSONNE1.) n'avait pas été le propriétaire des parcelles de terrain qu'il entendait leur céder, ils auraient refusé de s'engager.

Les consorts PERSONNE6.) demandent encore la confirmation du jugement du 10 novembre 2021 en ce que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont été déboutés de leurs demandes en paiement basées sur la clause pénale au motif que, conformément aux dispositions de l'article 1227 du Code civil, la nullité de l'obligation principale entraîne celle de la clause pénale.

Ils demandent finalement la confirmation du jugement du 10 novembre 2021 en ce qu'il a retenu qu'ils sont en droit de réclamer des dommages et intérêts à PERSONNE1.) et à la société SOCIETE1.).

Ils relèvent appel incident et demandent à ce qu'il soit fait droit à leurs demandes indemnitaires.

Ils exposent qu'en conséquence de l'annulation du compromis de vente du 4 novembre 2017, le vendeur PERSONNE1.) aurait engagé sa responsabilité délictuelle,

principalement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, subsidiairement sur base de l'article 1599 du même code.

Par réformation du jugement du 10 novembre 2021, ils demandent la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 148.000,- euros, qui se décompose comme suit :

- | | |
|--|-----------------|
| - Frais en rapport avec les démarches accomplies auprès des banques, du comptable et d'un bureau d'étude | 19.000,- euros |
| - Honoraires d'avocat pour les deux instances | 28.000,- euros |
| - Perte subie | 80.000,- euros |
| - Gain manqué | 21.000,- euros. |

Les consorts PERSONNE6.) reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir manqué à ses obligations précontractuelles de conseil et d'information et ils considèrent que cette dernière a engagé sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle.

Par réformation du jugement du 10 novembre 2021, ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 9.000,- euros à titre de dommages et intérêts.

Les consorts PERSONNE6.) demandent la confirmation du jugement du 10 novembre 2021 en ce que les juges de première instance ont transmis le dossier au Procureur d'Etat sur base de l'article 23 du Code de procédure pénale.

Ils requièrent encore la confirmation du jugement en question en ce que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont été condamnés à leur payer une indemnité pour procédure vexatoire et abusive ainsi qu'une indemnité de procédure.

Pour l'instance d'appel, ils demandent la condamnation tant de PERSONNE1.), que de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité pour procédure vexatoire et abusive de 5.000,- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, ainsi qu'une indemnité de procédure de 4.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.)

Par exploit d'huissier du 16 février 2022, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont interjeté appel contre le jugement du 10 novembre 2021 et pour autant que de besoin contre le jugement du 24 mars 2020.

PERSONNE1.) soutient que le compromis de vente du 4 mai 2017 conclu avec les consorts PERSONNE4.) aurait été résolu, sinon résilié, de sorte qu'il aurait été le propriétaire des parcelles de terrain litigieuses lors de la signature du compromis du 4 novembre 2017 avec les consorts PERSONNE6.) et qu'il aurait pu en disposer librement.

Il demande dès lors, par réformation du jugement du 10 novembre 2021, de déclarer le compromis de vente du 4 novembre 2017 valable.

Par réformation du jugement du 24 mars 2020, il y aurait lieu de constater que le compromis de vente du 4 novembre 2017 a été fautivement résolu par les consorts PERSONNE6.) par courrier du 31 janvier 2018.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) demande de voir prononcer la résolution du compromis de vente du 4 novembre 2017 aux torts exclusifs des consorts PERSONNE6.) et il sollicite leur condamnation au paiement de la clause pénale de 14.800,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 17 avril 2018, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Par réformation du jugement du 10 novembre 2021, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE6.) au paiement du montant de 8.658,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 17 avril 2018, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En tout état de cause, PERSONNE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des consorts PERSONNE6.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Dans leur acte d'appel du 4 juin 2020, les consorts PERSONNE6.) exposent que l'appel est fait à titre conservatoire pour autant que le tribunal de première instance déclarerait irrecevable leurs demandes contenues dans l'assignation complémentaire du 5 mai 2020 ou s'il les rejetait en leur principe.

Par jugement du 10 novembre 2021, les demandes des consorts PERSONNE6.) ont été déclarées recevables et fondées en leur principe, de sorte que l'appel du 4 juin 2020 est sans objet et la Cour est amenée à se prononcer sur l'appel interjeté le 16 février 2022 par PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), ainsi que sur l'appel incident relevé par les consorts PERSONNE6.) par voie de conclusions.

Quant à l'appel de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.)

Dans l'énoncé de leurs prétentions et moyens, tant les consorts PERSONNE6.) que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont fait un amalgame des jugements rendus en date des 24 mars 2020 et 10 novembre 2021.

Toutes les parties en cause ont néanmoins analysé en premier lieu la question de la vente de la chose d'autrui, de sorte que la Cour en fera de même.

L'article 1599 du Code civil prévoit que « *La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui* ».

Il est constant en cause qu'en date du 4 mai 2017, PERSONNE1.) a signé un compromis de vente avec les consorts PERSONNE4.) portant sur les mêmes parcelles de terrain que celles faisant l'objet du compromis de vente du 4 novembre 2017 signé par PERSONNE1.) avec les consorts PERSONNE6.).

PERSONNE1.) soutient que le compromis du 4 mai 2017 aurait été résolu, sinon résilié avec effet au 28 août 2017, sinon au 12 octobre 2017, soit antérieurement à la signature du compromis du 4 novembre 2017.

Pour établir le bien-fondé de son affirmation, il se réfère à une lettre lui adressée en date du 28 août 2017 par le mandataire des consorts PERSONNE4.) qui est de la teneur suivante :

« Monsieur,

Par la présente je vous informe que j'ai été chargé de la défense des intérêts[des consorts PERSONNE4.)].

Mes mandants m'informent qu'en date du 4 mai 2017 ils ont signé avec vous, en votre qualité de vendeur, un compromis de vente portant sur un terrain sis à ADRESSE4.) et inscrit sous le numéro cadastral [...] au prix de 120.000€.

Conformément à ce compromis, les consorts PERSONNE4.) vous ont versé le 5 mai 2017 une somme de 50.000€ (cf. l'ordre de transfert en pièce jointe).

Or force est de constater, à toute surprise de mes mandants, que le bien en cause est grevé d'une hypothèque !

En effet, le notaire Maître HELLINCKX a confirmé qu'il ne pouvait procéder à l'enregistrement du compromis de vente au motif que le terrain était effectivement hypothéqué.

Or, ledit compromis retient explicitement que le terrain est libre de toute hypothèque, en stipulant que « le(s) vendeur(s) vend(ent) à (aux) l'acquéreur(s) qui accepte(nt), l'objet ci-après désigné, libre de tous privilèges, hypothèques et droits de résolution (...).

Partant je vous somme à rembourser à mes mandants, sous huitaine, le montant de 50.000€.

A défaut de quoi j'ai d'ores et déjà mandat de lancer des poursuites judiciaires à votre encontre.

Veillez noter que dans un tel cas je ne manquerai pas de réclamer l'indemnité pénale prévue au contrat.

La présente est officielle et vaut mise en demeure ».

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation de la Cour qu'en date du 12 octobre 2017, le mandataire des consorts PERSONNE4.) s'est adressé au mandataire de PERSONNE1.) et a relevé que le consentement de ses mandants a été escroqué en raison du fait que le vendeur ne les avait pas informés que l'immeuble était hypothéqué et il s'est exprimé comme suit :

« Dès lors il y a lieu de procéder à la résolution du compromis de vente pour vice du consentement.

Au vu de ce qui précède, j'invite votre client, une ultime fois, de procéder au remboursement des 50.000€ qui ont été payés par mes mandants en date du 5 mai 2017.

A défaut de remboursement du prédit montant endéans la huitaine dès la réception de la présente, j'ai d'ores et déjà mandat pour agir à l'encontre de Monsieur PERSONNE1.) par la voie judiciaire ».

Contrairement à l'affirmation de PERSONNE1.), les consorts PERSONNE4.) n'ont pas procédé à une résolution/résiliation unilatérale du compromis de vente, mais il ont sommé PERSONNE1.) de mettre d'un commun accord fin au compromis de vente avec restitution de l'acompte payé de 50.000,- euros, à défaut de quoi ils agiraient en justice à ces fins.

Suivant lettre du 18 décembre 2017, le mandataire des consorts PERSONNE4.) s'est adressé comme suit au mandataire de PERSONNE1.) :

« Je me permets de revenir vers vous dans l'affaire sous rubrique et plus précisément à notre entretien téléphonique du 10 novembre dernier.

Lors de cet entretien téléphonique vous m'avez informé que la société SOCIETE1.) S.à r.l. serait d'accord avec la résiliation du compromis de vente tel qu'il a été signé entre parties en date du 4 mai 2017 et par voie de conséquence, avec le remboursement des 50.000,-€ qui ont déjà été payés par Madame PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE5.) au vu de l'acquisition du terrain à ADRESSE4.).

La présente pour vous informer qu'après avoir fait passer votre message à Madame PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE5.), et après réflexions sérieuses de leur part, ils m'ont confirmé qu'ils sont d'accord avec cette proposition.

Tout en sachant que je serai absent jusqu'au 2 janvier 2018, je ne tarderai pas à préparer une transaction ».

Il résulte de cette lettre que les parties étaient en pourparlers en vue de la résiliation du compromis de vente du 4 mai 2017. Toujours est-il que PERSONNE1.) ne verse aucun écrit signé par lequel l'accord des parties aurait été finalisé.

A cela s'ajoute que si accord il y avait eu en date du 10 novembre 2017, le deuxième compromis a été conclu entre PERSONNE1.) et les conjoints PERSONNE6.) en date du 4 novembre 2017, soit antérieurement à la prétendue résiliation du 10 novembre 2017.

Il ne résulte pas des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que le compromis de vente ait fait l'objet d'une résiliation par les conjoints PERSONNE4.).

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont encore formulé une offre de preuve par l'audition de témoins qui est de la teneur suivante :

« Madame PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE4.) ont procédé, par l'intermédiaire de leurs avocats, Maître Albert RODESCH et Maître Frank WELSCH, à la résiliation sinon à la résolution du compromis de vente du 04 mai 2017 conclu avec Monsieur PERSONNE1.), et portant sur la vente d'un terrain sis à ADRESSE4.) et inscrit au cadastre sous les numéros NUMERO5.)/7482, NUMERO3.) et NUMERO4.).

Ainsi, Madame PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE4.) ont donné instruction à Maître Albert RODESCH et Maître Frank WELSCH de notifier à Monsieur PERSONNE1.) la résiliation sinon à la résolution du compromis de vente du 04 mai 2017, et de solliciter la restitution de l'acompte de 50.000,00€ réglé à Monsieur PERSONNE1.) sur base du prédit compromis de vente.

Par la suite et notamment par la signature d'une transaction en date du 24 août 2018, Madame PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE4.) sont parvenus à un nouvel accord avec Monsieur PERSONNE1.) pour signer un acte notarié portant sur le même terrain sis à ADRESSE4.) et inscrit au cadastre sous les numéros NUMERO5.)/7482, NUMERO3.) et NUMERO4.).

Sur base de ce nouvel accord avec Monsieur PERSONNE1.), Madame PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE4.) ont partant signé l'acte notarié portant acquisition du terrain précité pardevant le notaire Henri HELLINCKX en date du 8 octobre 2019. »

Compte tenu des développements faits dans le cadre de l'analyse des pièces soumises à l'appréciation de la Cour, l'alinéa 1^{er} de l'offre de preuve est à écarter pour défaut de pertinence, les faits offerts en preuve étant d'ores et déjà contredits par les pièces.

L'alinéa 2 est également à rejeter dans la mesure où les instructions données le cas échéant par les conjoints PERSONNE4.) à leurs mandataires ne sont d'aucune pertinence pour la solution du présent litige au motif qu'elles sont étrangères à la relation contractuelle existant entre PERSONNE1.) et les conjoints PERSONNE4.).

Finalement, les alinéas 3 et 4 de l'offre de preuve sont également à rejeter pour défaut de pertinence étant donné qu'ils tendent à établir un accord du 24 août 2018 largement postérieur à la signature du compromis de vente du 4 novembre 2017.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que l'offre de preuve est à écarter pour défaut de pertinence.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont retenu la validité du compromis de vente du 4 mai 2017.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) affirme avoir été le propriétaire des parcelles faisant l'objet du compromis du 4 novembre 2017 en raison d'un transfert de propriété différé prévu au compromis de vente du 4 mai 2017.

Il rappelle que le compromis de vente du 4 mai 2017 prévoyait un paiement échelonné du prix, à savoir 50.000,- euros à la signature du compromis, 35.000,- euros au plus tard le 1^{er} septembre 2018 et 35.000,- euros au plus tard le 1^{er} septembre 2019.

Il soutient que les parties auraient convenu que l'acte notarié devait être passé « *au plus tard 6 semaines après la signature du présent compromis* » et que le solde restant du prix de vente devait être versé « *au plus tard le 01 septembre 2019* ».

Il en déduit que « *force est de relever que le transfert de propriété ne pouvait être opéré dans le délai de 6 semaines prévu au compromis de vente précité, de sorte que la remise du solde restant dû au plus tard le 01 septembre 2019 est indicatif d'un transfert de propriété différé* ».

C'est à bon droit que les juges de première instance se sont référés à l'article 1583 du Code civil qui prévoit que « *Elle [la vente] est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ».

Le règlement du prix de vente par paiements échelonnés ne constitue dès lors pas un élément de preuve militant en faveur de la théorie avancée par PERSONNE1.).

C'est par une correcte analyse des éléments soumis à leur appréciation que les juges de première instance ont décidé que le compromis de vente du 4 mai 2017 ne renseigne pas de stipulation d'un transfert de propriété différé.

Dès lors, c'est à bon droit et par une motivation que la Cour adopte que les juges de première instance ont retenu que PERSONNE1.) n'était, au 4 novembre 2017, pas le propriétaire des parcelles de terrain faisant l'objet du compromis de vente conclu avec les consorts PERSONNE6.).

Le jugement du 10 novembre 2021 est dès lors à confirmer en ce que le compromis de vente du 4 novembre 2017 a été déclaré nul sur base de l'article 1599 du Code civil.

Aux termes de l'articles 1227 du Code civil, la nullité de l'obligation principale entraîne celle de la clause pénale.

C'est dès lors à juste titre que les juges de premiers instance ont rejeté tant la demande de PERSONNE1.) que celle de la société SOCIETE1.) en condamnation des consorts PERSONNE6.) au paiement de la clause pénale.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) critiquent encore le jugement du 10 novembre 2021 en ce que les juges de première instance ont transmis le dossier au Procureur d'Etat sur base de l'article 23 du Code de procédure pénale qui prévoit en son point 2) que :

« Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire, ainsi que tout salarié ou agent chargés d'une mission de service public, qu'il soit engagé ou mandaté en vertu de dispositions de droit public ou de droit privé, qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance de faits susceptibles de constituer un crime ou un délit, est tenu d'en donner avis sans délai au procureur d'Etat et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs, et cela nonobstant toute règle de confidentialité ou de secret professionnel lui étant applicable le cas échéant ».

En l'espèce, les juges de première instance ont avisé le Procureur d'Etat de faits qu'ils ont estimé être susceptibles de constituer un crime ou un délit. Il appartient dès lors aux juridictions pénales d'apprécier si les faits dénoncés constituent effectivement un crime ou un délit, la Cour étant sans compétence pour se prononcer à ce sujet.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) demandent encore, par réformation du jugement du 10 novembre 2021, à être déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive en argumentant qu'il n'était jamais dans leur intention d'occulter des faits au tribunal de première instance.

Les juges de première instance ont correctement énoncé le principe qu'une action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable ou lorsqu'un préjudice résulte de la faute même non grossière et dolosive.

C'est à bon droit qu'ils ont retenu que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont sciemment occulté le fait d'avoir signé en date du 4 mai 2017 un compromis de vente avec les consorts PERSONNE4.) ainsi qu'un acte notarié de vente en date du 8 octobre 2019, ce qui constitue au moins une mauvaise volonté dans le cadre du litige les opposant aux consorts PERSONNE6.).

Le jugement du 10 novembre 2021 est à confirmer en ce que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ont été condamnés au paiement d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive et d'une indemnité de procédure.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) n'est pas fondé.

Au vu du sort réservé à son acte d'appel, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

Quant à l'appel incident relevé par les consorts PERSONNE6.)

Les consorts PERSONNE6.) ont relevé appel incident contre le jugement du 10 novembre 2021 en ce que les juges de première instance n'ont pas fait droit à leur demandes en condamnation de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts.

Ils demandent le paiement des sommes suivantes, principalement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et, subsidiairement sur base des articles 1599, 1626 et suivants du même code :

- 1) 19.000,- euros au titre de frais en rapport avec les démarches accomplies auprès des banques, du comptable et du bureau d'étude entre le 4 novembre 2017 et le 14 janvier 2018,
- 2) 28.000,- euros au titre d'honoraires d'avocats déjà déboursés et encore à déboursier,
- 3) 80.000,- euros au titre de frais et loyaux coûts du contrat, résultant de la perte qu'ils ont subie, alors qu'ils ne pourront plus devenir propriétaires du terrain,
- 4) 21.000,- euros au titre de l'indemnisation du gain dont ils ont été privés en raison de la plus-value immobilière, à raison de 5% l'an évalué sur la période de novembre 2017 à mai 2020,
- 5) 9.000,- euros au titre de dommages et intérêts « évalué à 9.000.- euros ».

Les quatre chefs de demande sont dirigés contre PERSONNE1.), tandis que le cinquième chef de demande est dirigé contre la société SOCIETE1.).

En première instance, les consorts PERSONNE6.) ont été déboutés des deux premiers chefs de demande motif pris qu'ils n'ont pas versé la moindre pièce pour justifier le dommage invoqué.

En instance d'appel, ils ne versent pas non plus de pièces, de sorte qu'à défaut d'avoir rapporté la preuve du dommage allégué, le jugement du 10 novembre 2021 est à confirmer.

Concernant les troisième et quatrième chefs de demande, les juges de première instance ont décidé comme suit :

« Concernant les frais et loyaux coûts du contrat, résultant de la perte qu'ils ont subie, alors qu'ils ne pourront plus devenir propriétaire du terrain évalué à 80.000.- euros et l'indemnisation du gain dont ils ont été privés en raison de la plus-value

immobilière, à raison de 5% l'an évalué sur la période de novembre 2017 à mai 2020 évalué à 21.000.- euros, le Tribunal estime que c'est à bon droit que les parties de Maître PUCURICA font valoir que les consorts PERSONNE6.) n'avaient pas l'intention d'acquérir les terrains litigieux. Il ressort du dossier que les consorts PERSONNE6.) n'ont pas obtenu d'accord bancaire au vu de financer l'acquisition des terrains. Le Tribunal relève encore que les consorts PERSONNE6.) n'ont subi aucun préjudice, de sorte qu'il y a lieu de rejeter cette demande pour être non fondée ».

En instance d'appel, les consorts PERSONNE6.) se bornent à réitérer leurs demandes sans fournir la moindre critique par rapport au raisonnement mené par les juges de première instance.

Comme il résulte des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que les consorts PERSONNE6.) n'avaient pas obtenu de prêt bancaire pour le financement de l'acquisition des terrains, ces derniers n'ont pas subi de préjudice qui soit en lien causal avec le comportement fautif reproché à PERSONNE1.).

C'est dès lors à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que la demande des consorts PERSONNE6.) dirigée contre PERSONNE1.) a été déclarée non fondée.

Les consorts PERSONNE6.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts de 9.000,- euros, sans fournir la moindre explication quant à la consistance du préjudice invoqué, de sorte que la Cour n'est pas en mesure d'analyser le bien-fondé de la demande et le jugement du 10 novembre 2021 est également à confirmer concernant ce volet de la demande.

C'est dès lors à bon droit que les prétentions indemnitaires des consorts PERSONNE6.) formulées à l'encontre de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) ont été rejetées en première instance et, partant, l'appel incident des consorts PERSONNE6.) n'est pas fondé.

En instance d'appel, les consorts PERSONNE6.) sollicitent l'allocation « *d'une nouvelle indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, alors que l'appel interjeté est de nature purement dilatoire et n'a aucune chance d'aboutir* ».

Le seul fait que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) aient interjeté appel contre une décision de première instance et qu'ils aient succombé en instance d'appel ne constitue ni une faute, ni une légèreté blâmable, de sorte que les consorts PERSONNE6.) sont à débouter de leur demande.

Finalement, les consorts PERSONNE6.) requièrent la condamnation tant de PERSONNE1.) que de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 4.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande n'est pas fondée alors qu'ils ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

PAR CES MOTIFS :

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

constate que l'appel du 4 juin 2020 est devenu sans objet ;

reçoit l'appel du 16 février 2022 ;

le dit non fondé ;

reçoit l'appel incident de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement n°2021TALCH08/00154 du 10 novembre 2021 en toute sa teneur ;

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en obtention d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive pour l'instance d'appel ;

déboute toutes les parties de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne chaque partie aux frais et dépens de son appel.