

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 014/24 – VII – CIV

Audience publique du sept février deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00890 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch/Alzette du 18 août 2022,

comparant par l'Etude d'Avocats GROSS et Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre decCommerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

1) PERSONNE3.), et

2) PERSONNE4.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit TAPELLA du 18 août 2022,
comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Statuant sur une demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer la somme de 169.000,- euros, avec les intérêts légaux à compter du 22 janvier 2020, sinon de l'assignation en justice jusqu'à solde, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a, par jugement du 22 juin 2022,

- reçu les demandes en la forme
- déclaré les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondées
- débouté PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure
- débouté PERSONNE1.), PERSONNE2.), Michèle Marie SCHREIBER et PERSONNE4.) de leurs demandes respectives en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocats,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) in solidum aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître James JUNCKER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 18 août 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement, qui a fait l'objet d'une signification en date du 11 juillet 2022.

Aux termes de leur acte d'appel, ils concluent principalement à la nullité du jugement entrepris en vertu des dispositions de l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile, dans la mesure où il n'aurait pas statué sur toutes les demandes, à savoir il aurait omis de statuer sur leur demande subsidiaire concernant la responsabilité contractuelle des intimés.

Subsidiairement, ils demandent, par réformation de la décision entreprise, la condamnation des intimés à leur payer la somme de 169.000,- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 22 janvier 2020, sinon de l'assignation, jusqu'à solde en vertu de la clause pénale figurant au compromis du 21 octobre 2019, sinon sur base des règles régissant la responsabilité contractuelle, ou encore sur base de la responsabilité délictuelle.

Les juges de première instance auraient à bon droit retenu que les intimés n'ont pas respecté les conditions du compromis de vente signé entre parties selon lesquelles ils auraient dû introduire une demande en obtention d'un prêt pour l'acquisition de la maison des appelants pour le 26 octobre 2019 et qu'ils auraient dû présenter copie de l'accord ou le refus de la banque pour le 15 novembre 2019, mais ils auraient à tort retenu que la clause pénale n'était pas actionnable. Celle-ci serait à qualifiable

d'ambiguë et à interpréter conformément aux autres dispositions du contrat et notamment par rapport à l'article 7.

Au cas où la Cour d'appel confirmait que la clause pénale n'est en l'occurrence pas applicable, la somme de 169.000,- euros leur serait redue au titre de dommages et intérêts sur base des règles régissant la responsabilité contractuelle.

Ils demandent encore, par réformation de la décision de première instance, la condamnation des intimés à leur payer les frais et honoraires d'avocats évalués à 2.500,- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils sollicitent également, par réformation de la décision entreprise, l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour la première instance.

Ils requièrent l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

Ils concluent finalement à la condamnation des parties intimées aux paiement des frais et dépens des deux instances.

Par conclusions des 7 décembre 2022 et 3 avril 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent principalement au non fondé de l'appel et relèvent appel incident limité quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés et demandent, par réformation partielle, la condamnation des appelants au paiement de la somme de 5.000,- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Subsidiairement, ils demandent à se voir exonérés du paiement de la clause pénale, sinon à la voir réduire à 10.000,- euros sur base de l'article 1152 du Code civil.

Ils réclament la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, des appelants au paiement de la somme de 2.500,- euros pour la première instance, ainsi qu'une indemnité du même montant pour l'instance d'appel, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent finalement la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout des appelants aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant.

Par ordonnance du 5 octobre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée à l'audience des plaidoiries du 10 janvier 2023.

Faits

En date du 21 octobre 2019, un compromis de vente (ci-après le Compromis) portant sur une maison unifamiliale située à ADRESSE1.), no cadastral NUMERO1.) a été conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en qualité de vendeurs et

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en tant qu'acheteurs pour un montant de 1.690.000,- euros.

L'article 6) du Compromis stipule sous la rubrique « *Condition d'annulation-rupture* »:

Au cas où l'une des parties (vendeur & acquéreur), pour quelque cause que ce soit, à l'exception du paragraphe ci-après, n'honorait pas ses engagements pris à la présente, elle est redevable à l'autre partie d'une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente total ainsi que 3% plus T.V.A. aux intermédiaires. Le refus de signer l'acte notarié à la date indiquée par l'une des parties, sans raison légitime, est à considérer comme résiliation. »

L'article 7) dudit Compromis stipule sous la rubrique « *Conditions suspensives* » :

« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la Banque de son choix. La demande du prêt devra être introduite auprès de la Banque précitée endéans les 5 jours ouvrables.

Une copie de l'accord ou du refus bancaire délivré par la Banque devra être remis au vendeur jusqu'au 15/11/2019 au plus tard, passé cette date et en cas de non remise de l'accord ou de refus bancaire précité, ce compromis sera nul et non avenu automatiquement.

En cas de non obtention du prêt bancaire indiqué ci-dessus, ce compromis sera nul et non avenu, sans préjudice pour les parties intervenantes, aucune indemnité ne pourra être demandée à l'acquéreur. »

Le Compromis a été signé par les vendeurs et les acquéreurs et chacune des signatures est précédée de la mention manuscrite « *lu et approuvé* ».

En date du 3 décembre 2019, le mandataire des appelants informe les intimés que ses clients ne sont plus tenus envers eux, le compromis étant nul, ses clients se réservant tous droits.

Le 6 janvier 2020, la SOCIETE1.) informe les intimés que le prêt bancaire pour la maison à ADRESSE1.) est refusé.

Par courrier recommandé du 22 janvier 2020, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a mis PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en demeure de payer la somme de 169.000,- euros à ses mandants au titre de la clause pénale, faute par ces derniers d'avoir soumis la preuve de l'introduction d'une demande de prêt ou de l'accord ou de refus bancaire dans les délais convenus.

Par lettre du 7 février 2020 à son confrère, le mandataire des intimés s'étonne de la mise en demeure alors que ses clients auraient obtenu oralement l'accord de l'agent

immobilier SOCIETE2.) d'un avenant au contrat au regard du retard de réponse de la banque.

Il ne ressort pas des pièces si et à quelle date l'immeuble à ADRESSE1.) aurait par la suite été vendu.

L'appel signifié le 18 août 2022 contre le jugement du 22 juin 2022 signifié le 11 juillet 2022 est recevable pour avoir été fait dans les forme et délai de l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à la nullité de la décision entreprise

Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les appelants concluent à la nullité de la décision entreprise pour omission de se prononcer sur la responsabilité contractuelle et délictuelle des intimés. Ils estiment que dans la mesure où les juges de première instance ont conclu à la résolution du compromis de vente et non à sa nullité, ils se devaient d'analyser également la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle des intimés. Dans la mesure où ils n'auraient pas implicitement pris position quant à ce point, le jugement serait nul pour violation de l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les intimés concluent au rejet du moyen de nullité invoqué d'une part au motif que les juges de première instance auraient pris au moins position en statuant implicitement sur le moyen soulevé (par le fait de déclarer le contrat conclu entre parties nul et non avenu exception faite de la clause pénale, les juges n'auraient pas à statuer sur le responsabilité contractuelle) et d'autre part au motif « *qu'en matière de recours contre l'infra petita d'un jugement de première instance* », il ne saurait être question de nullité, mais l'omission de statuer se réparerait le cas échéant par la réformation de la décision incomplète.

Ils renvoient aux arrêts de la Cour d'appel du 9 novembre 1990 (P.28,91) et du 15 janvier 2015 (Cour du 15 janvier 2015, no 39846 du rôle, p.4-5).

En l'occurrence, dans la mesure où les juges de première instance auraient écarté l'application de la clause pénale, ils n'auraient de toute façon pas eu à analyser la demande sur la responsabilité contractuelle de façon plus générale.

Appréciation de la Cour

La Cour rejoint les conclusions des parties intimées en ce qu'une omission de statuer se répare non pas par la nullité de la décision entreprise, mais par sa réformation.

Il s'ensuit que le jugement entrepris n'ayant pas pris position sur la demande des appelants en ce qu'elle est basée subsidiairement sur la responsabilité contractuelle et plus subsidiairement sur la responsabilité délictuelle n'encourt pas la nullité.

Le moyen de nullité n'est dès lors pas fondé.

Quant à la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du prêt bancaire et ses effets

Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) maintiennent tout comme en première instance que les parties intimées restent en défaut de prouver avoir introduit une demande de prêt dans le délai convenu et d'avoir tout fait pour pouvoir présenter une copie du refus ou de l'acceptation du prêt bancaire aux vendeurs. Les affirmations concernant des rendez-vous avec la banque dans les jours suivant le compromis resteraient à l'état de pure allégation. Ils contestent encore tout accord verbal de prorogation des délais par l'agent immobilier ou d'accord de signature d'un avenant ou d'un nouveau compromis.

Ils critiquent le jugement entrepris en ce que la clause litigieuse n'aurait pas été interprétée.

Les articles 6 et 7 du Compromis seraient à interpréter dans le sens que seule la nullité (pour le cas où la demande de prêt aurait été introduite dans les délais, mais que le prêt n'aurait pas été obtenu et le refus communiqué au 15 novembre 2019 au plus tard) du contrat n'entraînerait pas l'applicabilité de la clause pénale et non pas la résolution du compromis en cas de non-respect de la clause suspensive.

Ils s'opposent encore à la demande subsidiaire en exemption, sinon en réduction de la clause pénale, dans la mesure où il n'y aurait en l'occurrence aucune disproportion entre la peine et le préjudice subi qui résulterait du fait que les vendeurs pensaient avoir trouvé des acquéreurs sérieux et que la bonne foi des acheteurs qui seraient fautifs en l'occurrence ne serait pas établie.

Dans la mesure où il y aurait pour le moins résolution fautive du contrat par les acheteurs, ces derniers auraient engagé leur responsabilité contractuelle et le montant réclamé qui représenterait 10% du prix de vente serait redû au titre de dommages-intérêts.

Comme le comportement fautif des intimés aurait obligé les appelants d'ester en justice le dommage consistant dans les frais et honoraires d'avocats serait à réparer par le paiement d'un montant de 5.000,- euros.

La demande des intimés en obtention de dommages-intérêts serait à défaut de preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal et de pièces étayant le montant de frais et honoraires d'avocats à rejeter, tout comme la demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent toute faute dans leur chef et maintiennent avoir contacté la banque SOCIETE1.) dans les jours suivant le compromis de vente, avoir contacté dès le 14 novembre 2019 PERSONNE5.) en charge de la vente auprès de l'agence SOCIETE3.) lorsqu'ils se seraient rendu compte qu'ils n'avaient pas de réponse de la banque, avoir reçu l'assurance de la prolongation du délai prévu pour la justification du prêt et avoir même offert une bouteille de champagne à PERSONNE1.) pour le remercier du nouveau délai. Après une quinzaine de jours d'échanges avec l'agence, cette dernière aurait soudain affirmé que les appelants ne voulaient plus vendre leur immeuble. Quand le 6 janvier 2020 ils auraient reçu le refus de la banque et l'auraient communiqué aux vendeurs, ceux-ci auraient annoncé le 22 janvier 2020 considérer le compromis comme étant nul et renoncé à présenter les revendications financières.

Ils concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il aurait retenu que la simple lecture du compromis de vente du 21 octobre 2019 permet de conclure que la demande d'indemnisation des appelants n'est pas fondée, dans la mesure où la clause pénale qui devrait être interprétée de façon stricte, ne serait pas ambiguë et qu'elle stipulerait qu'elle n'est pas applicable en cas de non-remise de l'accord/refus de la banque jusqu'au 15 novembre 2019, ceci d'autant plus qu'il s'agirait d'un contrat d'adhésion que les intimés n'ont pas été en mesure de négocier.

Au cas où la Cour ne devait pas suivre ces conclusions, il y aurait pour le moins lieu à exonération, sinon réduction de la clause pénale au montant de 10.000,- euros, étant donné que le comportement des intimés n'aurait pas été fautif : ils auraient fait des démarches auprès de leur banque et ils auraient obtenu un délai verbal de prorogation. Les appelants n'auraient également pas subi de préjudice comme ils auraient déclaré avoir retiré leur immeuble de la vente.

La demande additionnelle des appelants en indemnisation des frais d'honoraires d'avocats serait à rejeter pour défaut de faute ou de négligence dans le chef des intimés.

Il y aurait cependant lieu d'accorder la demande d'indemnisation des intimés basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, dès lors qu'ils auraient été obligés d'avoir

recours aux services d'un mandataire de justice pour se défendre de l'acte d'appel qui serait mal fondé.

L'appel incident des intimés tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure serait fondé en ce que le jugement entrepris n'aurait pas fait droit à leur demande d'indemnité de procédure, du chef de frais d'avocat qui resteraient à leur charge.

Appréciation de la Cour

La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention du crédit nécessaire au financement de l'acquisition faisant l'objet de la vente.

L'article 1176 du Code civil dispose que « *Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé.* »

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

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

Eu égard à l'article 7) précité du Compromis, les parties intimées étaient obligées de faire les démarches nécessaires pour l'obtention d'un prêt bancaire jusqu'au 15 novembre 2019 au plus tard, date butoir pour présenter l'accord ou le refus bancaire aux appelants.

Ladite clause 7) du Compromis énonce de manière univoque que la réponse positive respectivement négative doit être remise aux parties appelantes endéans le délai. Elle énonce également clairement la sanction qui se trouve attachée au non-respect du délai fixé, à savoir le compromis « sera comme nul et non avenu automatiquement ».

Ces indications précises et formelles ne laissent aucun doute sur la volonté des parties de retenir un délai impératif pour la réalisation de l'obligation précitée.

A l'instar des premiers juges, la Cour constate que l'affirmation des parties intimées selon laquelle ils auraient informé l'agent des cocontractants oralement peu avant

l'expiration du délai convenu et l'accord d'une prorogation ne sont pas établies. Aucune preuve d'une communication du refus bancaire avant le 15 novembre 2020 ne figure au dossier.

Il est constant en cause que la SOCIETE1.) a refusé le crédit postérieurement à l'écoulement du délai conventionnellement prévu pour la réalisation de la condition suspensive.

Les parties intimées ne versent aucune demande déposée auprès d'une banque destinée au financement de l'immeuble à ADRESSE1.), objet du Compromis.

Les parties intimées ne prouvent pas davantage avoir réclamé auprès des banques en leur demandant de remettre leur réponse dans le délai et elles n'établissent pas avoir informé les vendeurs que la réponse bancaire serait retardée, voire qu'elles auraient sollicité une prorogation du délai.

Les pièces versées par les intimés ne permettent pas de démontrer qu'ils ont accompli toutes les diligences nécessaires afin de se voir attribuer le prêt bancaire, ni qu'ils ont soumis aux banques sollicitées un dossier complet, ce d'autant moins que le refus de la SOCIETE1.) n'indique pas les motifs permettant de constater pourquoi elle a refusé le prêt.

La Cour constate à l'instar du tribunal, que la preuve n'a pas été rapportée que les parties ont entendu d'un commun accord proroger tacitement le délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive, la prorogation tacite ou la renonciation au terme d'une convention ne pouvant se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée de celui-ci.

En l'absence de preuve de diligences sérieuses accomplies par les parties intimées pour obtenir un prêt à l'effet de financer l'acquisition visée au Compromis et en l'absence de remise d'une lettre de refus ou d'acceptation avant le 15 novembre 2019, c'est à bon droit que les juges de première instance ont admis que la condition suspensive est réputée accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil.

Il s'ensuit que les juges de première instance ont judicieusement retenu que la vente est résolue aux torts des parties acquéreuses ce qui autorise en principe PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à réclamer le paiement de la clause pénale prévue au contrat.

Les parties intimées estiment cependant que la clause pénale n'est pas applicable alors que l'hypothèse de la non-obtention du prêt bancaire aurait été exclue par les termes mêmes de l'article 6) du Compromis qui stipulerait que «*L'indemnité pénale est due pour quelque cause que ce soit* » à l'exception du paragraphe ci-après », le paragraphe suivant étant l'article 7) concernant les «*conditions suspensives* », à savoir la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire.

La Cour considère cependant que les clauses 6) et 7) du Compromis sont claires en ce qu'elles prévoient deux hypothèses différentes, à savoir la résiliation du contrat pour

non-respect de ses engagements par l'une des parties et la condition suspensive jusqu'à obtention du prêt bancaire.

Ainsi l'article 6) du Compromis prévoit que :

« Au cas où l'une des parties (vendeur & acquéreur), pour quelque cause que ce soit, à l'exception du paragraphe ci-après, n'honorerait pas ses engagements pris par la présente, elle est redevable à l'autre partie d'une indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente total ainsi que 3% plus T.V.A. aux intermédiaires. Le refus de signer l'acte notarié à la date indiquée par l'une des parties sans raison légitime, est à considérer comme résiliation. »

L'article 7) du Compromis est de la teneur suivante :

« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention du prêt bancaire à solliciter par l'acheteur auprès de la Banque de son choix. La demande du prêt devra être introduite auprès de la Banque précitée endéans 5 jours ouvrables.

Une copie de l'accorde ou du refus bancaire délivré par la Banque devra être remis au vendeur jusqu'au 15/11/2019 au plus tard, passé cette date et en cas de non remise de l'accord ou de refus bancaire précité, ce compromis sera nul et non avenu automatiquement.

En cas de non obtention du prêt bancaire indiqué ci-dessus, ce compromis sera nul et non avenu, sans préjudice pour les parties intervenantes, aucune indemnité ne pourra être demandée à l'acquéreur. »

En l'occurrence, au vu du non-respect par les parties acquéreuses de leurs obligations de requérir un prêt bancaire endéans le délai convenu, à savoir dans les 5 jours ouvrables du Compromis au plus tard et de leur engagement de remettre copie de l'accord ou du refus bancaire jusqu'au 15 novembre 2019, la clause pénale est applicable.

L'exception stipulée à l'article 6) concerne à l'évidence le cas de non-obtention du prêt bancaire dans les délais convenus.

C'est dès lors à tort que les juges de première instance ont décidé que la clause pénale n'est en l'occurrence pas actionnable et que la demande des appelants a été déclarée non-fondée.

L'article 2) du Compromis prévoyant un prix de vente de 1.690.000,- euros, la clause pénale s'élève 169.000,- euros.

Les intimés ont requis la réduction de la clause pénale, les appelants n'ayant pas subi de préjudice.

Or, une clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a 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.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestation excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle est manifestement excessive ou dérisoire, compte tenu notamment de l'écart objectivement considérable entre le montant de la somme prévue au contrat pour indemniser le dommage et la valeur de celui-ci, du profit effectivement retiré par le créancier de l'application de la clause pénale, de la situation concrète des parties et de l'attitude des parties au moment de l'exécution.

L'exercice du pouvoir exorbitant ainsi reconnu au juge de toucher à une convention demeure exceptionnel et limité. Pour apprécier le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, le juge doit comparer le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif de la clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) affirment que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas subi de préjudice, dès lors qu'ils n'auraient finalement pas vendu leur immeuble.

Cette affirmation reste cependant à l'état de pure allégation.

A défaut d'éléments tangibles permettant de conclure au caractère manifestement excessif de la clause pénale, il n'y a pas lieu à réduction.

Par réformation de la décision entreprise, il y a partant lieu de dire la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer le montant de 169.000,- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 22 janvier 2020.

Quant aux demandes accessoires

Quant aux frais d'avocat

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) relèvent appel incident contre la décision de rejet de leur demande au titre de remboursement des frais d'avocat à hauteur de 5.000,-euros formulée en première instance. Ils estiment avoir été contraints de se défendre en justice.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties intimées, au paiement, aux termes de leurs dernières conclusions de la somme de 5.000,- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au titre des frais d'avocat engagés.

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 (cf. Cour de cassation 9 février 2012, arrêt n° 5/12, n° 2881 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) doit être déclarée non fondée pour les deux instances.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui réclament paiement de leur frais d'avocat ne produisent aucune pièce justificative, hormis une demande de paiement d'une provision, du paiement effectif d'honoraires réduits pour la présente affaire, de sorte que leur demande n'est pas fondée.

Le jugement appelé est dès lors à confirmer, bien que pour d'autres motifs, en ce qu'il a écarté la demande tendant au remboursement des frais d'avocat déboursés pour la première instance.

Restant en défaut d'établir la réunion des conditions de la responsabilité civile, et notamment le quantum de son préjudice, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant au remboursement des honoraires d'avocat pour l'instance d'appel est également à rejeter.

Quant aux indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme PERSONNE3.) et PERSONNE4.) succombent dans leurs prétentions et devront partant supporter la charge des dépens, c'est à bon droit que leur demande en allocation d'une indemnité de procédure a été rejetée pour la première instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ayant pas justifié de l'iniquité requise c'est à juste titre que leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure a été rejetée.

Le jugement du 22 juin 2022 est partant à confirmer en ce qu'il a débouté autant les appelants que les intimés de leurs demandes tendant au paiement d'une indemnité de procédure.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ayant succombé dans leurs prétentions sont à débouter de leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifiant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge des montants qu'ils ont exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens, leur demande tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à également à rejeter.

Quant aux frais

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) succombant tant en première instance qu'en instance d'appel sont à condamner aux frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident,

rejette le moyen de nullité soulevé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

dit l'appel principal fondé,

dit l'appel incident non fondé,

réformant,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) fondée,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 169.000,- euros avec les intérêts légaux à partir du 22 janvier 2020, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

confirme le jugement pour le surplus,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel ;

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux frais et dépens des deux instances.