

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 21/25 – VII – CIV

**Audience publique du dix-neuf février deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2023-00680 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, premier conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 5 juillet 2023,

comparant par Maître Nicolas CHELY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, tous deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit BIEL du 5 juillet 2023,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Suivant jugement rendu le 2 novembre 2018, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a dit que la société SOCIETE1.) S.à.r.l., ci-après la société SOCIETE1.), est devenue propriétaire, à partir du jour de la signature du compromis de vente du 12 juin 2012, d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le numéroNUMERO2.). Le Tribunal a encore décidé que le jugement tient lieu d'acte authentique de vente aux conditions du compromis de vente entre la société SOCIETE1.), d'une part, et PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), d'autre part, et que le prix de vente de 130.000,- € est exigible à partir du premier jour où le jugement a acquis force de chose jugée. Le Tribunal a encore ordonné que Monsieur le Conservateur des Hypothèques procède à la transcription du jugement sur présentation qui lui sera faite de l'expédition du jugement coulé en force de chose jugée.

L'immeuble en question était la propriété indivise de PERSONNE6.) et de son père PERSONNE7.).

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont les héritiers de feu PERSONNE6.), elle-même héritière unique de feu PERSONNE7.).

En date du 6 décembre 2021, la société SOCIETE1.), désignée en tant que « vendeur », et les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ci-après les époux GROUPE1.), dénommés « l'acheteur », ont signé un document intitulé « COMPROMIS DE VENTE », ci-après le Contrat, aux termes duquel le vendeur déclare vendre à l'acheteur, lors de la signature de l'acte de vente notarié, une maison jumelée sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le numéroNUMERO2.), pour le prix de vente de 610.000,- € payable le jour de la signature de l'acte notarié, au plus tard le 31 janvier 2022.

L'article 8 du Contrat, intitulé « CLAUSE SUSPENSIVE », prévoit que :

*« L'acheteur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente.*

*L'acheteur s'engage à introduire sa demande dans un délai de 5 jours ouvrables à dater de la signature du présent compromis.*

*Il est expressément entendu qu'au cas où l'acheteur ne devait pas se voir accorder le prêt en question dans un délai de 5 semaines, le présent compromis sera déclaré rétroactivement nul et non avenue.*

*Une copie de l'accord ou du refus bancaire devra être remis au vendeur endéans 4 semaines à dater de la signature du présent compromis.*

*Les conditions suspensives sont stipulées au profit de l'acheteur qui pourra y renoncer unilatéralement et sans l'accord du vendeur, par écrit, de sorte à ce que l'engagement devienne ferme et définitif, ayant pour effet de rendre exigibles les obligations du vendeur et de l'acheteur au moment de la date d'envoi de cette renonciation ».*

L'article 4 du Contrat, intitulé « PRIX DE VENTE », est de la teneur suivante :

*« La présente vente est consentie entre les parties au prix de 610.000,- €.*

*Le montant est payable le jour de la signature de l'acte notarié pardevant l'étude d'un notaire à désigner par le vendeur au plus tard le 31/01/2022.*

*Les frais et les honoraires de l'acte notarié sont à charge de l'acheteur.*

*Après levée de la condition suspensive, et si la passation de l'acte notarié n'a pas lieu au plus tard le 31/01/2022, le présent compromis sera caduc de plein droit. La partie responsable sera alors tenue au paiement de la pénalité prévue dans ce cas (voir article 7) ».*

L'article 7 du Contrat, intitulé « RESILIATION », prévoit que :

*« En cas de résiliation par l'une des Parties du présent compromis de vente pour une raison autre que le respect strict des clauses suspensives, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle à concurrence de 20% du prix de vente à la partie lésée, ainsi que rembourser tous les frais investis et manques à gagner ».*

Suivant lettre du 28 décembre 2021, les époux GROUPE1.) se sont vus accorder le prêt destiné à financer l'acquisition immobilière par la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.

Le 8 avril 2022, le mandataire des époux GROUPE1.) a adressé une mise en demeure à la société SOCIETE1.), qui est de la teneur suivante :

*« La présente pour vous informer que les époux GROUPE1.) n'ont chargé de la défense de leurs intérêts et me remettent des pièces qui suscitent de la part les réflexions suivantes.*

- 1. Suivant compromis de vente du 6 décembre 2021, vous vous êtes engagés à vendre à mes mandants une maison jumelée sise à L-ADRESSE3.) au prix de 610.000,- €.*

2. *La vente devait avoir lieu en date du 24 mars 2022 auprès du Notaire Karine REUTER.*
3. *Celle-ci a décommandé cette vente en raison d'une inscription d'office grevant le bien afin que le prix de vente soit payé aux héritiers PERSONNE8.), comme prévu -selon elle – dans un jugement rendu le 2 novembre 2018.*

*D'après cette information du notaire, le paiement de ce prix de vente est à votre charge.*

*La présente vaut dès lors mise en demeure au sens de la loi de respecter vos engagements issus du jugement afin que l'inscription d'office grevant le bien puisse être levée.*

*Il y va en effet aussi des engagements que vous avez conclus vis-à-vis de mes mandants.*

*Vous êtes débiteur d'une obligation de vente qui est à considérer comme obligation de résultat.*

*Le seul fait que le résultat ne soit pas atteint, engage dès lors votre responsabilité.*

4. *Mes mandants me chargent partant de vous informer officiellement qu'à défaut pour vous d'entreprendre les démarches nécessaires afin de respecter votre obligation de résultat vis-à-vis de ceux-ci endéans les huit jours au plus tard, ils se réservent expressément le droit de demander l'exécution forcée du compromis de vente, qui vaut vente, sinon de réclamer une pénalité de 20% inscrite à l'article 7 du prédit compromis.*

*La présente vous est envoyée sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune et vaut sommation et mise en demeure formelle au sens de la loi ».*

Par exploit d'huissier 7 juin 2022, les époux GROUPE1.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie assignée à leur payer, au titre de la solidarité active, le montant de 122.000,- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- pour autant que de besoin voir prononcer la résolution judiciaire du contrat du 6 décembre 2021, sinon voir dire que ledit contrat est caduc,
- voir condamner la partie assignée à leur payer, au titre de la solidarité active, les frais d'avocat d'un montant de 10.000,- €
- voir condamner la partie assignée à leur payer, au titre de la solidarité active, une indemnité de procédure de 5.000,- €

- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement,
- voir condamner la partie assignée aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat à la Cour qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

-

La société SOCIETE1.) a présenté une demande reconventionnelle et a sollicité la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement du montant de 122.000,- € à titre de clause pénale. Elle a encore requis l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et elle a sollicité la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement du montant de 3.000,- € à titre des frais d'avocat, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat à la Cour qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par un jugement rendu le 12 mai 2023, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes en la forme,
- dit fondée la demande en paiement des époux GROUPE1.) à concurrence du montant de 61.000,- €
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 61.000,- € à augmenter des intérêts légaux à partir du 7 juin 2022 jusqu'à solde,
- dit non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.),
- dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement des frais d'avocat,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit fondée la demande des époux GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 2.000,- €
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 2.000,- € à titre d'indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement intervenu,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Marc KERGER qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

## **Procédure**

Par exploit d'huissier du 5 juillet 2023, la société SOCIETE1.) a relevé appel contre le jugement du 12 mai 2023, lequel a fait l'objet d'une signification en date du 30 mai 2023.

Par réformation du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) demande de déclarer l'exploit introductif d'instance du 7 juin 2022 nul pour libellé obscur. En ordre subsidiaire, elle demande à voir déclarer les demandes des époux GROUPE1.) non fondées.

Elle requiert qu'il soit fait droit à sa demande reconventionnelle tendant à voir condamner les époux GROUPE1.) au paiement de la clause pénale de 122.000,- € avec les intérêts légaux à compter de la demande jusqu'à solde.

En ordre plus subsidiaire, elle demande la réduction de la clause pénale « à une fraction infime de celle-ci ».

Par réformation de la décision entreprise, elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et elle requiert la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement du montant de 3.000,- € à titre des frais d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil.

En tout état de cause, elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour l'instance d'appel et la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement du montant de 3.000,- € à titre des frais d'avocat pour l'instance d'appel. Elle demande finalement la condamnation des parties intimées aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Les époux GROUPE1.) demandent à voir déclarer l'appel non fondé.

Ils relèvent appel incident et sollicitent, par réformation du jugement du 12 mai 2023, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 122.000,- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000,- € pour l'instance d'appel et ils requièrent la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Positions des parties**

#### La société SOCIETE1.)

La partie appelante soulève l'irrecevabilité de la demande introductive d'instance du 7 juin 2022 pour libellé obscur en raison de l'absence de division de la demande.

Elle aurait subi un grief dans la mesure où elle ne saurait pas déterminer ce qui lui est réclamé par chacune des deux parties. Le titre formant la base de la demande serait la convention signée entre parties le 6 décembre 2021 et ce contrat ne donnerait en aucun cas à chacune des parties demanderesse le droit de demander le paiement total de la créance alléguée.

En ordre subsidiaire et quant au fond de l'affaire, la société SOCIETE1.) soutient qu'il y aurait absence de contrat de vente, sinon caducité de la convention.

Elle conteste qu'il y ait eu vente en date du 6 décembre 2021.

Elle considère que le Contrat ne constitue pas un compromis de vente, mais s'analyserait en une simple promesse de vente à venir lors de la signature de l'acte de vente notarié. Aux termes du Contrat, la vente aurait été conditionnée par la signature de l'acte notarié.

Le fait que le Contrat soit intitulé « compromis de vente » ne serait pas pertinent et ne lierait pas le juge, qui aurait, en vertu de l'article 1156 du Code civil, l'obligation de rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. La société SOCIETE1.) relève qu'une condition suspensive pourrait être insérée en tout type de contrat et que l'insertion d'une telle clause ne serait pas déterminante pour la qualification du contrat.

La société SOCIETE1.) conclut encore que le Contrat est caduc pour absence de remise de l'accord bancaire dans le délai contractuel et pour absence de passation de l'acte notarié au plus tard le 31 janvier 2022.

Elle se réfère à l'article 8 du Contrat et soutient que les époux GROUPE1.) ont failli à leur obligation de lui remettre une copie de l'accord bancaire endéans les 4 semaines à dater de la signature du Contrat.

Dès lors, le Contrat serait automatiquement et rétroactivement nul et non avenu de ce chef.

Aucune preuve de la remise de l'accord ne serait rapportée en l'espèce et ce serait à tort que le Tribunal aurait fait une déduction, non étayée par un quelconque élément du dossier.

Le fait qu'un notaire procède aux préparatifs nécessaires en vue de la rédaction d'un acte notarié ne sous-entendrait pas que le vendeur a été informé de l'obtention de l'accord bancaire par l'acheteur. Un « sous-entendu » ne saurait constituer une preuve légalement admissible et il incomberait aux époux GROUPE1.) de rapporter la preuve d'un acte positif de remise de l'accord bancaire, ce qu'ils seraient en défaut de faire.

La société SOCIETE1.) plaide encore la caducité du Contrat pour absence de passation de l'acte notarié au plus tard le 31 janvier 2022.

Elle soutient que l'absence de passation de l'acte pour la date stipulée ne lui serait pas imputable.

Elle rappelle qu'elle est devenue propriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), ci-après l'Immeuble, sur base d'un jugement rendu le 2 novembre 2018, ci-après le jugement de 2018. Comme le jugement en question ne préciserait pas la part devant revenir à chacun des héritiers de feu PERSONNE6.) et que la succession serait conflictuelle, elle aurait été dans l'impossibilité de s'acquitter du prix de vente.

Suite à la signature du contrat en date du 6 décembre 2021 avec les époux GROUPE1.), la société SOCIETE1.) soutient avoir désigné le notaire Carlo GOEDERT pour la signature de l'acte de vente.

Elle affirme avoir transmis le dossier en date du 6 janvier 2022 à Maître Carlo GOEDERT, lequel aurait, par deux courriels des 19 janvier 2022 et 23 février 2022, déclaré ne pas pouvoir « accepter le prix de vente en raison de la succession PERSONNE8.) problématique et ne pas pouvoir dresser l'acte de vente ».

Elle soutient que tant que la succession PERSONNE8.) ne serait pas réglée, elle ne pourrait pas se libérer entre les mains des héritiers, lesquels refuseraient de donner mainlevée du privilège du vendeur.

Face au refus du notaire GOEDERT de passer l'acte, la société SOCIETE1.) soutient avoir clôturé le dossier en raison de la « caducité du compromis », le délai du 31 janvier 2022 étant passé.

Elle explique qu'il n'existerait aucun accord des parties de repousser la date pour la passation de l'acte notarié.

Elle n'aurait jamais renoncé à la caducité du Contrat, ni expressément, ni tacitement. Les renonciations ne se présument pas et devraient être prouvées. Cette preuve ne serait pas rapportée en l'espèce.

Tous les faits qui se sont déroulés après le 31 janvier 2022 ne seraient pas pertinents pour la solution du litige.

Pour être complet, elle expose encore qu'au moment de la signature de la convention avec les époux GROUPE1.), il n'y aurait pas eu d'inscription du privilège du vendeur, qui n'aurait été inscrit que postérieurement et d'office par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (ci-après l'AEDT) le 16 mars 2022.

Elle conclut que :

« Ce n'est en effet que lorsque l'appelante a fait enregistrer le jugement valant acte à l'AEDT que cette dernière a pris seule l'initiative d'inscrire d'office le privilège du vendeur ».

Elle se réfère encore à l'article 7 du Contrat et déduit de l'ensemble de ses développements que le Contrat est caduc de plein droit pour non-respect des délais y posés. En raison de cette caducité, les époux GROUPE1.) devraient être déboutés de l'ensemble de leurs prétentions.

Finalement, la société SOCIETE1.) soutient que l'absence de passation de l'acte devant le notaire Karine REUTER ne lui serait pas imputable.

Elle reproche aux époux GROUPE1.) d'avoir contacté, de leur propre initiative, un autre notaire au début du mois de mars 2022 en la personne de Maître Karine REUTER, soit après les courriels du notaire Carlo GOEDERT, malgré le fait que le notaire désigné par le vendeur avait clairement dit qu'il n'était pas possible de passer l'acte et qu'il avait refusé de s'en charger.

Elle expose encore qu'elle aurait appris le 8 mars 2022 que le notaire Danielle KOLBACH serait en charge de la succession PERSONNE8.).

Elle se réfère à un courriel du 23 mars 2022 par lequel le notaire Karine REUTER a annulé le rendez-vous du 24 mars 2022 pour la signature de l'acte au motif qu'elle n'aurait pas réussi d'obtenir la mainlevée du privilège du vendeur.

Néanmoins, ce serait le notaire qui aurait à sa charge l'obligation de faire toutes les formalités pour lever l'ensemble des hypothèques, ce qui n'aurait pas été fait par Maître Karine REUTER. Pire encore, elle aurait refusé de recevoir le prix de vente de 130.000,- € tel qu'issu du jugement de 2018.

La société SOCIETE1.) soutient que la seule personne qui pourrait recevoir le montant de 130.000,- € serait le notaire Danielle KOLBACH, chargée de la succession PERSONNE8.).

Elle soutient qu'elle n'aurait raisonnablement pas pu prendre le risque de procéder au paiement « sans avoir la garantie d'obtenir la mainlevée que même le notaire en charge n'a pas réussi à obtenir et a préféré finalement jeter l'éponge ».

Elle reproche à la juridiction de première instance d'avoir décidé que c'est elle qui a empêché la vente, alors que ce serait le notaire qui l'a empêchée en ce qu'il n'a pas satisfait à ses obligations professionnelles.

Elle affirme qu'elle est tributaire de l'attitude de tiers qui constituerait un cas de force majeure remplissant les critères d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité.

En ordre subsidiaire, elle se prévaut d'un arrêt rendu par la Cour d'appel le 10 juillet 2014 et soutient que si aucune des parties ne fait des démarches pour passer l'acte notarié dans le délai maximum fixé par la convention, le défaut de passation de l'acte ne saurait être imputé à un seul des deux contractants et s'analyser comme une résolution de la vente abusive de ce chef, mais est à imputer à chacun d'eux.

Dans les circonstances de la présente espèce, les deux parties devraient être considérées comme fautives et aucune ne pourrait dès lors engager la responsabilité de l'autre.

En ordre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, la réduction de la clause pénale à « une fraction infime de son montant ». La demande est basée sur l'article 1152 du Code civil.

Finalement, la partie appelante demande acte « qu'elle avait formulé à titre reconventionnel une demande de condamnation des parties intimées au paiement de la somme de 122.000,- € sur base des dispositions de l'article 7 de la convention signée entre parties en date du 6 décembre 2021 pour avoir résilié de manière non justifiée la convention entre parties.

Il y a lieu de les condamner au paiement de ce montant par réformation du jugement entrepris ».

#### Les époux GROUPE1.)

Concernant le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur, les époux GROUPE1.) soutiennent que l'obligation de ventilation ne s'imposerait pas lorsque les demandes émanant de différents demandeurs sont connexes entre elles, sont indivisiblement liées ou résultent d'un contrat unique ou si les demandeurs peuvent faire valoir entre eux une solidarité active.

En l'espèce, une ventilation de la demande ne serait pas imposée au motif que la demande se rapporterait à un contrat unique et que les époux GROUPE1.) pourraient faire valoir une solidarité active entre elles conformément aux dispositions des articles 1401 et suivants du Code civil.

Aux termes de l'article 1197 du Code civil, le paiement fait par la société SOCIETE1.) à l'un des époux la libérerait vis-à-vis de l'autre.

Les époux GROUPE1.) demandent la confirmation du jugement du 12 mai 2023 en ce que la juridiction de première instance a déclaré la demande recevable.

Concernant la qualification du Contrat, les époux GROUPE1.) soutiennent que les parties sont liées par un compromis de vente valant vente, toutes les conditions requises par l'article 1589 du Code civil étant remplies en l'espèce. Ils demandent la confirmation du jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Quant à la prétendue caducité du Contrat, les parties intimées exposent que la condition suspensive prévue à l'article 8 du Contrat se serait réalisée dans la mesure où elles auraient obtenu en date du 28 décembre 2021 le prêt bancaire destiné à financer l'acquisition immobilière.

La condition suspensive s'étant réalisée, toute nullité, respectivement caducité, avancée par la partie appelante serait à rejeter.

Concernant la preuve de la remise de l'accord bancaire à la partie venderesse, cette condition ne s'analyserait pas en une condition suspensive, de sorte qu'un éventuel défaut d'observation de cette condition ne saurait entraîner l'annulation rétroactive du Contrat.

De surplus, il suffirait de lire l'acte notarié préparé par le notaire Karine REUTER ainsi que sa correspondance abondante subséquente pour se rendre compte que l'accord bancaire aurait été transmis par les époux GROUPE1.) tant à la société SOCIETE1.) qu'au notaire chargé de la préparation de l'acte notarié.

Concernant la prétendue caducité du Contrat pour absence de passation de l'acte notarié jusqu'au 31 janvier 2022, les époux GROUPE1.) soutiennent qu'il y aurait eu accord tacite entre parties de prolonger le délai en question, sinon il serait inexplicable

pourquoi la société SOCIETE1.) aurait effectué au-delà de ce délai des démarches auprès du notaire REUTER en vue de la passation de l'acte.

Toute prétendue caducité aurait dès lors été couverte par l'attitude de la société SOCIETE1.), sinon par l'accord des parties à vouloir signer l'acte notarié après le 31 janvier 2022.

Subsidiairement, la caducité du Contrat ne saurait jouer en faveur de celui qui est responsable de la non-passation de l'acte notarié au 31 janvier 2022.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) serait redevable de la clause pénale sur base de l'article 4 du Contrat au motif qu'elle serait la partie responsable du défaut de passation de l'acte endéans le terme contractuellement convenu.

Les époux GROUPE1.) argumentent que la signature de l'acte notarié constituerait une obligation de résultat.

Dans les circonstances données, la société SOCIETE1.) serait présumée responsable, à moins qu'elle prouve la survenance d'une cause étrangère réunissant les caractères de la force majeure.

Le jugement de 2018 serait clair et non équivoque dans la mesure où il y est dit que le paiement du prix de vente est exigible à partir du jour où le jugement aura acquis force de chose jugée.

Le litige successoral allégué par la société SOCIETE1.) serait un faux problème dans la mesure où les « héritiers GROUPE2.) » auraient de toute façon l'obligation légale d'accorder la mainlevée de l'hypothèque après paiement du prix de vente de 130.000,- € par l'acheteur.

A cela s'ajouterait que les conditions de la force majeure n'existeraient pas en l'espèce, la condition de l'irrésistibilité n'étant pas remplie. Dans un courriel du 16 mars 2022, le notaire Karine REUTER aurait accepté de recevoir le prix de vente payable aux héritiers pour le conserver sur un compte tiers avant de le transmettre aux héritiers, une fois la succession réglée.

Finalement, les époux GROUPE1.) contestent toute responsabilité dans leur chef et s'opposent à leur condamnation au paiement de la clause pénale.

L'absence de mise en demeure antérieure au 31 janvier 2022 ne saurait être interprétée comme volonté de ne pas passer l'acte notarié.

Un rendez-vous ayant été fixé au 24 mars 2022 en l'étude du notaire Karine REUTER, les époux GROUPE1.) exposent qu'ils n'auraient eu aucune raison de suspecter la société SOCIETE1.) d'obstruer la passation de l'acte notarié.

Ils demandent dès lors la confirmation du jugement entrepris en ce que la société SOCIETE1.) a été tenue comme responsable du défaut de passation de l'acte.

Concernant le montant de la clause pénale, ils relèvent appel incident et sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 122.000,- €

Le comportement de la partie appelante ne serait pas cohérent en sollicitant la réduction de la clause pénale pour être manifestement excessive et en requérant, à titre reconventionnel, leur condamnation au paiement de la clause pénale.

A cela s'ajouterait qu'il serait de jurisprudence constante qu'un débiteur de mauvaise foi, qui a failli volontairement à ses obligations, ne saurait profiter d'une réduction de la clause pénale.

En ordre subsidiaire, les époux GROUPE1.) s'opposent à une réduction de la clause pénale au motif qu'il ne serait pas établi qu'elle soit manifestement excessive.

### **Appréciation**

#### Quant au moyen tiré du libellé obscur de l'exploit introductif d'instance pour défaut de ventilation de la demande

Le reproche maintenu en instance d'appel par la société SOCIETE1.), consistant à critiquer l'assignation introductive d'instance du fait de l'absence de ventilation de la demande entre les deux époux, vise une inobservation des prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

La question est en effet de savoir si les époux qui agissent en commun dans un même exploit peuvent se limiter à revendiquer un montant global ou doivent préciser la part devant revenir à chacun d'eux.

La réponse à cette question n'est cependant d'aucune pertinence en l'espèce motif pris que la nullité de l'exploit introductif d'instance peut seulement être prononcée si les conditions prévues à l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile sont remplies.

La société SOCIETE1.) s'est contentée d'affirmer de manière générale qu'elle aurait subi un grief dans la mesure où elle ne sait pas déterminer ce qui lui est réclamé par chacune des deux parties.

La Cour ne conçoit pas dans quelle mesure le fait de ne pas savoir quelle part du montant doit revenir à chacun des deux demandeurs, désignés ensemble comme « acheteur » aux termes du Contrat, serait de nature à atteindre les intérêts de la société SOCIETE1.) ou à limiter ses droits de la défense.

En effet, la question essentielle pour la société SOCIETE1.) est celle de savoir sur quelle base juridique et factuelle sa responsabilité est recherchée, la répartition du montant indemnitaire entre les époux étant secondaire par rapport à cette question. Le défaut de ventilation de la demande entre eux ne saurait partant entamer d'une quelconque manière les droits de la société SOCIETE1.).

Ce volet de l'appel n'est dès lors pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer en ce que le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande pour libellé obscur a été rejeté.

#### Quant à la qualification du Contrat

Les parties sont en désaccord sur la question de la qualification du Contrat, les époux GROUPE1.) soutenant qu'il s'agit d'un compromis de vente, valant vente, et la société SOCIETE1.) considérant qu'il s'agit d'une promesse unilatérale de vente non suivie d'effet.

L'article 1583 du Code civil dispose 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 ».*

L'article 1589 du même code prévoit que :

*« La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ».*

Eu égard au fait que la société SOCIETE1.), dénommée le « vendeur », et les époux GROUPE1.), dénommés « l'acheteur », ont signé un accord précisant l'objet de la vente et son prix, le Contrat ne s'analyse manifestement pas en une promesse unilatérale de vente, mais constitue un compromis de vente.

Le jugement entrepris est à confirmer, par adoption de ses motifs, en que la juridiction de première instance a retenu que la seule condition suspensive prévue au Contrat, à savoir celle de l'obtention d'un prêt par l'acheteur, s'est réalisée endéans le délai stipulé et qu'elle a décidé que la vente était parfaite dès la signature du compromis de vente le 6 décembre 2021.

Ce volet de l'appel principal n'est dès lors pas fondé.

#### Quant au moyen tiré de la caducité du Contrat

La société SOCIETE1.) fait plaider que le Contrat serait caduc en raison du fait que les époux GROUPE1.) auraient manqué leur obligation de lui remettre une copie de l'accord bancaire.

Pour rejeter le moyen en question, le Tribunal s'est prononcé comme suit :

*« Quant à la question de la transmission de l'accord bancaire à la société SOCIETE1.), il faut constater que le tribunal ne dispose effectivement d'aucune pièce concrète de nature à établir cette transmission.*

*Il est toutefois constant en cause que Maître Karine REUTER a procédé aux préparatifs nécessaires en vue de la rédaction de l'acte notarié (notamment par la rédaction d'un projet d'acte de vente), ce qui n'avait de sens que dans l'hypothèse d'un accord bancaire, ce qui sous-entend que la société SOCIETE1.) en avait partant nécessairement connaissance ; un courrier de la société SOCIETE1.) interrogeant sur l'existence de l'accord bancaire fait en tout état de cause défaut.*

*Pour le surplus, le tribunal entend relever qu'il n'existe aucune sanction liée à un éventuel défaut de transmission de l'accord bancaire à la partie venderesse, cet élément ne constituant qu'un accessoire de l'obligation principale consistant à entreprendre les démarches auprès d'un établissement de crédit ».*

La partie appelante reproche longuement à la juridiction de première instance d'avoir déduit la transmission de l'accord bancaire du fait que le notaire a procédé aux préparatifs nécessaires en vue de la rédaction de l'acte notarié, mais elle ne prend pas position quant à l'absence de sanction.

Pour analyser le bien-fondé du moyen soulevé, il convient de rappeler la teneur de l'article 8 du Contrat en son intégralité :

*« L'acheteur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente.*

*L'acheteur s'engage à introduire sa demande dans un délai de 5 jours ouvrables à dater de la signature du présent compromis.*

*Il est expressément entendu qu'au cas où l'acheteur ne devait pas se voir accorder le prêt en question dans un délai de 5 semaines, le présent compromis sera déclaré rétroactivement nul et non avenue.*

*Une copie de l'accord ou du refus bancaire devra être remis au vendeur endéans 4 semaines à dater de la signature du présent compromis.*

*Les conditions suspensives sont stipulées au profit de l'acheteur qui pourra y renoncer unilatéralement et sans l'accord du vendeur, par écrit, de sorte à ce que l'engagement devienne ferme et définitif, ayant pour effet de rendre exigibles les obligations du vendeur et de l'acheteur au moment de la date d'envoi de cette renonciation ».*

Si les parties ont pris le soin de stipuler la caducité du compromis de vente dans l'hypothèse où l'acheteur ne devait pas disposer de l'accord bancaire endéans le délai convenu, toujours est-il que le Contrat ne prévoit pas de sanction dans l'hypothèse d'une absence, ou d'un retard de transmission de l'accord bancaire au vendeur.

En l'espèce, il s'agirait tout au plus d'un retard dans la transmission de l'information, étant donné que la société SOCIETE1.) ne saurait sérieusement nier qu'elle était au courant de l'obtention de l'accord bancaire par l'acheteur étant donné

qu'elle a reçu des courriels du notaire Karine REUTER par lesquels elle était informée que le notaire était en train de préparer un projet d'acte.

Il est dès lors oiseux d'analyser la question de savoir si et à quelle date la société SOCIETE1.) a été informée de l'accord bancaire, motif pris qu'un retard dans l'exécution de leur obligation par les époux GROUPE1.) n'entraînerait de toute manière pas la caducité de plein droit du Contrat.

La partie appelante plaide encore la caducité du Contrat pour absence de passation de l'acte notarié au plus tard le 31 janvier 2022.

L'article 4 du Contrat, pris en son dernier alinéa est très clair dans la mesure où les parties y ont stipulé :

*« Après levée de la clause suspensive, et si la passation de l'acte notarié n'a pas lieu au plus tard le 31/01/2022, le présent compromis sera caduc de plein droit. La partie responsable sera alors tenue au paiement de la pénalité prévue dans ce cas ».*

L'affirmation des époux GROUPE1.) consistant à dire qu'il y aurait eu un accord entre parties de repousser la date pour la signature de l'acte notarié reste à l'état de pure allégation. En effet, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation de la Cour qu'il y eu une quelconque manifestation de volonté en ce sens de la part de la société SOCIETE1.) après le 31 janvier 2022.

Le fait pour la société SOCIETE1.) de recevoir des courriels de la part du notaire Karine REUTER en mars 2022 ne saurait valoir comme preuve d'un accord de reporter la date pour la passation de l'acte.

C'est à bon droit que la juridiction de première instance a constaté que le Contrat est devenu caduc suite à la non-passation de l'acte notarié conformément à l'article 4.

Ce volet de l'appel principal n'est dès lors pas fondé.

#### Quant à la demande indemnitaire

C'est à bon escient que la juridiction de première instance a retenu que la caducité de la vente n'empêche pas en tant que telle l'octroi de l'indemnité conventionnelle et qu'il appartient à ce titre de déterminer qui en porte la responsabilité.

En date du 23 mars 2022, le notaire Karine REUTER a informé les parties que la date de signature de l'acte notarié doit être reportée à une autre date au motif *« qu'il existe une inscription d'office grevant le bien, afin que le prix de vente soit payé aux héritiers PERSONNE8.) comme prévu dans le jugement rendu le 2 novembre 2018 ».*

Si le courriel en question est certes postérieur au 31 janvier 2022, toujours est-il que la société SOCIETE1.) fait plaider que le notaire Carlo GOEDERT, initialement en charge du dossier, aurait déjà refusé en date du 19 janvier 2022 de passer l'acte pour le même motif.

La Cour relève que les courriels du notaire Carlo GOEDERT, auxquels fait référence la société SOCIETE1.), ne sont pas versés, mais que les époux GROUPE1.) n'en contestent pas l'existence, ni leur contenu.

Il est dès lors établi que les parties ont accompli des démarches en vue de la signature de l'acte notarié et que la vente entre la société SOCIETE1.) et les époux GROUPE1.) n'a pas pu se faire en raison « d'une inscription d'office grevant le bien » suite à l'acquisition qui en a été faite par la partie appelante.

C'est dès lors à tort que la société SOCIETE1.) fait référence à un arrêt de la Cour d'appel du 10 juillet 2014 dans le cadre duquel il a été décidé que si aucune des parties n'a fait les démarches pour passer l'acte notarié endéans le délai stipulé, le défaut de signature de l'acte ne saurait être imputé à un seul des deux contractants et s'analyser comme une résolution de la vente abusive dans son chef, mais est à imputer à chacun d'eux.

La société SOCIETE1.) conteste être la partie responsable de la non-passation de l'acte notarié et affirme avoir été « tributaire de l'attitude de tiers qui constitue un cas de force majeure remplissant les critères d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité ».

Elle prétend qu'elle ne pouvait pas prendre le risque de procéder au paiement du prix de vente de 130.000,- € sans avoir la garantie d'obtenir la mainlevée de l'inscription hypothécaire.

Elle en déduit que le notaire aurait empêché la signature de l'acte notarié au motif qu'il n'aurait pas accompli son travail, la levée d'une inscription hypothécaire relevant de la responsabilité du notaire.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a acquis l'Immeuble aux termes du jugement de 2018 et qu'à ce jour, elle n'a toujours pas réglé le prix de vente de 130.000,- €

L'article 2013 du Code civil prévoit que :

*« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :*

*1<sup>o</sup>le vendeur sur l'immeuble vendu, pour paiement du prix.*

*... ».*

L'article 2106 du Code civil dispose que :

*« Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effets à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, de la manière déterminée par la loi, et à compter de la date de cette inscription, sous les seules exceptions qui suivent ».*

Même si les parties n'ont pas pris le soin de verser un relevé hypothécaire, les conclusions de synthèse de la société SOCIETE1.) se lisent en page 9 comme suit :

*« Au moment de la signature de la convention avec les intimées, il n'y avait aucune inscription du privilège du vendeur qui n'a été inscrit que postérieurement et d'office par l'AED le 16 mars 2022.*

*Ce n'est en effet que lorsque l'appelante a fait enregistrer le jugement valant acte à l'AEDT que cette dernière a pris l'initiative d'inscrire d'office le privilège du vendeur ».*

Il est dès lors constant en cause que la société SOCIETE1.) a seulement présenté le jugement de 2018 à l'AEDT en 2022. Elle a dès lors omis pendant plus de trois ans de procéder à une transcription du jugement de 2018 au bureau des hypothèques.

Une fois le jugement de 2018 lui présenté, l'AEDT a dû procéder d'office à l'inscription d'une hypothèque, étant donné que le prix de vente n'a pas été réglé.

La société SOCIETE1.), qui est un professionnel du domaine de l'immobilier, n'est pas censée ignorer que le privilège légal du vendeur existe aussi longtemps que le prix de vente n'est pas payé.

Elle ne verse pas le moindre élément de preuve tendant à démontrer qu'elle a contacté le notaire chargé de la succession GROUPE2.) pour trouver une solution. Elle aurait pu consigner le prix de vente en attendant le dénouement du prétendu litige successoral GROUPE2.).

La Cour approuve la juridiction de première instance en ce qu'elle a décidé que la société SOCIETE1.) reste en défaut de fournir des explications concrètes de nature à établir sa volonté et ses démarches à voir lever l'inscription d'office grevant l'immeuble, étant précisé qu'il appartenait à la société SOCIETE1.), aux termes du compromis du 6 décembre 2021, de vendre le bien libre de toutes hypothèques, charges et privilèges.

L'existence d'un privilège du vendeur ne revêt dès lors pas les caractéristiques de la force majeure car elle n'est ni imprévisible, ni extérieure à la société SOCIETE1.).

C'est dès lors à bon droit que la juridiction de première instance a décidé que c'est la société SOCIETE1.) qui a empêché la signature de l'acte notarié et que cette dernière a été déboutée de sa demande tendant à la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement de la clause pénale de 122.000,- €

Par réformation de la décision du 12 mai 2023, les époux GROUPE1.) sollicitent l'allocation du montant de 122.000,- € à titre de clause pénale.

Ils soutiennent en premier lieu qu'il serait de jurisprudence constante qu'un débiteur de mauvaise foi ne saurait profiter de la réduction d'une clause pénale.

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, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Pour apprécier le caractère manifestement excessif de la pénalité, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs.

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devrait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (voir Cour 25 avril 2013, 9<sup>ème</sup> Chambre, numéro du rôle 39049 ; Cour 10 janvier 2018, 7<sup>ème</sup> Chambre, numéro du rôle 43681 ; Cour, 12 décembre 2024, 3<sup>ème</sup> Chambre, numéro du rôle CAL-2022-01015).

Depuis le jugement de 2018 lui accordant la propriété de l'Immeuble, la société SOCIETE1.) ne s'est pas acquittée du prix de vente de 130.000,- € et elle n'a, en tant que professionnel du domaine de l'immobilier, pas ignoré que l'Immeuble était grevé d'une hypothèque de ce chef. Le fait que l'AEDT n'a inscrit l'hypothèque que postérieurement au 6 décembre 2021 n'importe pas, étant donné que, conformément aux développements qui précèdent, le privilège du vendeur existe de par l'effet de la loi.

L'objet immobilier visé au compromis de vente du 6 décembre 2021 n'était dès lors pas libre de charges et privilèges et cette information a été passée sous silence.

La société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir qu'elle aurait accompli une démarche concrète en vue du règlement du prix de vente de 130.000,- €

Il résulte de l'ensemble de ces développements que le comportement adopté par la société SOCIETE1.) est à qualifier de mauvaise foi, ce qui empêche une réduction de la clause pénale.

Ce volet de l'appel principal n'est dès lors pas fondé.

L'appel incident est cependant fondé et il convient, par réformation du jugement entrepris, de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 122.000,- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 7 juin 2022 jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) ayant succombé dans toutes ses prétentions, le volet de l'appel principal tendant à se voir allouer, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de 3.000,- € à titre de frais d'avocat et une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance, n'est pas non plus fondé.

Au vu du sort réservé à l'appel principal, la société SOCIETE1.) est à débouter tant de sa demande en allocation du montant de 3.000,- € à titre de frais d'avocat pour l'instance d'appel que de sa demande en allocation du montant de 2.500,- € réclamé à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La demande des époux GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de leur allouer à ce titre la somme de 2.500,- €

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

par réformation du jugement du 12 mai 2023,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 122.000,- € avec les intérêts légaux à partir du 7 juin 2022 jusqu'à solde ;

confirme le jugement du 12 mai 2023 pour le surplus ;

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en allocation du montant de 3.000,- € à titre de frais d'avocat pour l'instance d'appel ;

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour l'instance d'appel ;

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.500,- €pour l'instance d'appel ;

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.