

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 12/26 – VII – CIV

**Audience publique du quatre février deux mille vingt-six**

Numéro CAL-2024-00512 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;  
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;  
Daniel LINDEN, conseiller ;  
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.),**
- 2) **PERSONNE2.),**

tous les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 23 avril 2024,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.),**
- 2) **PERSONNE4.),**

tous les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit THEISEN du 23 avril 2024,

comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 21 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE2.) aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part à leur payer la somme de 75.000,- € avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la mise en demeure du 2 décembre 2022, sinon à partir de la demande, jusqu'à solde et à voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points trois mois après la signification du jugement à intervenir.

Les consorts GROUPE1.) ont demandé par ailleurs la condamnation des consorts GROUPE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- € ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire et à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Suivant jugement du 27 février 2024, la demande a été déclarée non fondée, la demande en obtention d'une indemnité de procédure des consorts GROUPE1.) a été rejetée, ils ont été condamnés *in solidum* à payer aux consorts GROUPE2.) une indemnité de procédure de 1.500,- € l'exécution provisoire n'a pas été prononcée et les consorts GROUPE1.) ont été condamnés *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont qualifié l'acte du 4 août 2022 comme étant une offre d'achat émanant des consorts GROUPE2.) venant à échéance le 5 août 2022 à 12.00 heures et comprenant une clause pénale de 10% en cas d'inexécution, dont le paiement est réclamé par les consorts GROUPE1.).

Il a été retenu qu'il appartient aux consorts GROUPE1.) de rapporter la preuve que les consorts GROUPE2.) ont failli à leur obligation d'exécuter le prédit contrat pour réclamer le paiement de la clause pénale.

Par une analyse des éléments de fait et des courriers ou courriels échangés, les magistrats de la première instance ont considéré qu'il n'est pas établi à suffisance de droit que les consorts GROUPE1.) aient accepté l'offre d'achat avant son échéance et la demande a été déclarée non fondée.

Par exploit d'huissier du 23 avril 2024, les consorts GROUPE1.) ont interjeté appel contre cette décision pour,

à titre principal, débouter les consorts GROUPE2.) de l'ensemble de leurs demandes, par réformation du jugement entrepris, dire les demandes de première instance justifiées et fondées et constater que les parties intimées n'ont pas respecté les termes de l'offre d'achat signée en date du 4 août 2022, constater que le Tribunal a violé le contenu de l'article 1134 du Code civil relatif à la force obligatoire des contrats ainsi que l'article 1315 du Code civil quant à la charge de la preuve, condamner les consorts GROUPE2.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer aux appelants le montant de 75.000,- € avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la mise en demeure du 2 décembre 2022, sinon de la l'acte d'appel jusqu'à solde et dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points trois mois après la signification de l'arrêt à intervenir,

sinon, à titre subsidiaire :

donner acte aux parties concluantes qu'elles offrent de prouver par toutes voies de droit et notamment par l'audition du témoin PERSONNE5.) que l'offre d'achat faite par les consorts GROUPE2.) concernant la maison litigieuse a bel et bien été signée en date du 4 août 2022 dans la matinée par les consorts GROUPE1.) au sein de l'agence SOCIETE1.) de ADRESSE3.),

en tout état de cause :

condamner les intimés, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à l'entièreté des frais et dépens, sinon instituer un partage largement favorable aux appelants, avec distraction au profit de l'avocat concluant qui affirme en avoir fait l'avance et condamner les intimés, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 6.420,- € à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat, ou tout autre montant à fixer par la Cour d'appel, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sous réserve d'augmentation en cours d'instance ainsi qu'à une indemnité de procédure évaluée à 2.500,- € et ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours sans caution sur minute et avant enregistrement.

A l'appui de leur appel, les consorts GROUPE1.) invoquent que les juges de première instance auraient commis une erreur en inversant la charge de la preuve et en déformant les dispositions légales, notamment les articles 1134 et 1315 du Code civil. Il aurait appartenu aux consorts GROUPE2.) de rapporter la preuve que l'offre de vente signée par les appelants et fournie comme pièces serait un faux.

Les consorts GROUPE1.) affirment avoir apporté la preuve de la signature de l'offre d'achat dans le délai imparti, ce qui serait confirmé par des pièces et par l'agent immobilier. Ils entendent se prévaloir des échanges de SMS du 4 août 2022, des courriels de l'agent immobilier du 11 novembre 2022 et du 13 décembre 2024.

Suivant les appelants, il existerait un contrat signé et valable, en ce que l'offre d'achat aurait été acceptée et signée le 4 août 2022, avant l'expiration du délai fixé

au 5 août 2022 à midi. Ils entendent se prévaloir de l'article 1134 du Code civil, qui prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi entre les parties et doivent être exécutées de bonne foi.

Les appelants invoquent l'article 1589 du Code civil, qui dispose que la promesse de vente vaut vente dès qu'il y a accord sur la chose et le prix. Suivant les consorts GROUPE1.), l'offre aurait contenu tous les éléments essentiels : prix, conditions suspensives, notaire désigné.

L'offre aurait prévu une clause pénale de 10 % du prix (75.000,- €) en cas de non-respect des engagements. Les intimés n'auraient pas respecté leurs obligations, notamment la présentation des preuves de demande de prêt bancaire avant le 20 septembre 2022. Cette clause serait due indépendamment de la démonstration d'un préjudice (article 1226 du Code civil).

Les consorts GROUPE1.) estiment que les consorts GROUPE2.) auraient agi de mauvaise foi, en changeant d'avis et en achetant un autre bien dès le 9 août 2022.

Les intimés auraient tenté d'inverser la charge de la preuve en prétendant que les parties venderesses auraient dû les informer de la signature.

Suivant les appelants, les échanges de SMS et mails ne pourraient contredire un écrit signé par les deux parties (article 1341 du Code civil). Les intimés ne pourraient se soustraire à leurs obligations en invoquant un prétendu retard de réponse de l'agent immobilier.

A titre subsidiaire, les consorts GROUPE1.) formulent une offre de preuve par l'audition de l'agent immobilier pour établir la signature de l'offre d'achat en date du 4 août 2022.

Les consorts GROUPE2.) avancent qu'ils ont signé une offre d'achat irrévocable le 4 août 2022 pour un bien immobilier à ADRESSE3.) appartenant aux consorts GROUPE1.), valable jusqu'au 5 août 2022 à 12h00.

Ils auraient sollicité des nouvelles auprès de l'agent immobilier le 5 août à 14h18, mais n'auraient reçu une réponse qu'en date du 8 août 2022, indiquant que leur offre aurait été acceptée. Entre-temps, ils auraient informé l'agence qu'ils ne souhaiteraient pas proroger la validité de leur offre et se seraient tournés vers un autre bien qu'ils ont acquis.

Les consorts GROUPE2.) rappellent que l'offre d'achat est un avant-contrat unilatéral, qui engage uniquement l'acheteur pendant une durée déterminée. Elle ne crée pas de lien contractuel indéfini. La vente n'est parfaite que lorsque l'acceptation du vendeur intervient dans le délai de validité. En l'espèce, l'acceptation n'aurait pas été communiquée avant le 5 août 2022 à 12h00, ce qui rendrait l'offre caduque.

L'acceptation des appelants de l'offre dans le délai imparti est contestée par les intimés et ne serait pas rapportée par les appelants. Même si la signature avait eu lieu, les appelants n'auraient pas établi qu'ils auraient été informés de cette acceptation avant l'expiration du délai.

Il est souligné par les consorts GROUPE2.) que les affirmations des consorts GROUPE1.) seraient contradictoires et incohérentes, en ce qu'elles comprendraient des variations sur le rôle de l'agence immobilière, les pièces produites seraient jugées non concluantes et le courriel du 13 décembre 2024 se limiterait à évoquer la présentation de l'offre sans autre précision.

Puisque l'offre serait devenue caduque le 5 août 2022 à 12h00, les intimés s'estiment libérés de tout engagement. Ils n'auraient aucune obligation de présenter une demande de prêt bancaire ou de fournir une lettre d'acceptation/refus. Il ne pourrait leur être reproché une quelconque faute ou résiliation fautive.

Les intimés contestent la valeur probante des échanges de SMS et des photos produites par les appelants, dès lors que les messages ne mentionneraient pas clairement une signature ou une acceptation de l'offre et les captures d'écran seraient ambiguës.

Suivant les consorts GROUPE2.), les juges de première instance auraient correctement appliqué les articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, en ce qu'il appartiendrait aux appelants de prouver l'acceptation dans le délai imparti. Cette preuve ne serait pas rapportée.

Les intimés demandent la confirmation du jugement du 27 février 2024, le rejet des demandes des appelants et leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun, pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500,- € pour l'instance d'appel. Ils sollicitent par ailleurs la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part des consorts GROUPE1.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat (8.438,12 € TTC), ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction à leur avocat concluant.

### **Appréciation de la Cour**

L'appel ayant été interjeté suivant les délai et formes de la loi est à déclarer recevable.

Il n'est pas contesté par les parties que les consorts GROUPE2.) ont signé un acte intitulé « offre d'achat » pour une maison appartenant aux consorts GROUPE1.), sise à ADRESSE4.), pour le prix de 750.000,- € avec stipulation d'une clause pénale de 10% du prix de vente en cas de non-respect des accords contenus dans l'offre après son acceptation.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont qualifié cet acte, compte tenu des termes employés, d'offre d'achat valable jusqu'au 5 août 2022 à 12h00 heures.

Une telle offre d'achat ne crée des obligations qu'à la charge de l'acheteur. En signant un tel contrat, l'acheteur donne son engagement d'acquérir le bien objet de la vente pour un montant donné. La rencontre de cette offre d'achat avec l'acceptation des vendeurs suffit en principe à former le contrat, et ce s'il y a un accord des vendeurs sur le prix « offert » par les acquéreurs.

Contrairement à ce qui est avancé par les appelants, qui tentent par leur action d'obtenir paiement de la clause pénale pour violation dans le chef des intimés de leur obligation d'acheter leur maison, il leur revient de démontrer qu'ils ont accepté cette offre avant son échéance en date du 5 août 2022 à 12.00 heures pour que ledit acte ait pu sortir ses effets.

En effet, en vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver (...)* ».

Le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

Il n'appartient pas aux consorts GROUPE2.) d'établir que la copie de l'acte comprenant la signature des vendeurs constituerait un faux.

Les consorts GROUPE1.) avancent qu'ils ont signé ladite offre le 4 août 2022 à 10.00 heures et entendent rapporter la preuve de ce fait par les échanges de SMS ou courriels versés, sinon par offre de preuve.

Or, l'échange de SMS du jeudi 4 août 2022 versé ne permet pas de déterminer avec certitude entre qui il a eu lieu et même à supposer qu'il s'agît de l'agence immobilière et du vendeur PERSONNE1.), l'objet d'un rendez-vous fixé n'est pas précisé.

Les photos communiquées par WhatsApp sont en italien et montrent une photo d'une enveloppe de l'agence immobilière sans indication quant à son contenu.

La mention de la date du 4 août 2022 sur l'offre d'achat signé par les consorts GROUPE1.) n'est pas concluante, en ce qu'elle était déjà reprise sur l'acte au moment de la signature par les consorts GROUPE2.).

Le courriel de l'agence immobilière du 10 novembre 2022 renseigne du fait que l'offre d'achat a été signée par les consorts GROUPE1.) sans préciser la date de l'acceptation et le courriel de PERSONNE5.) du 13 décembre 2024 confirme un rendez-vous dans l'agence immobilière en date du 4 août 2022 non pas pour la signature de l'offre, mais pour sa présentation.

Ces éléments ne permettent pas d'établir à suffisance de droit que les consorts GROUPE1.) aient accepté l'offre faite par les consorts GROUPE2.) le jeudi 4 août 2022 à 10.00 heures. D'autant plus que cette version est contredite par la réponse au SMS adressé par PERSONNE3.) à PERSONNE5.) en date du vendredi 5 août 2022 à 14.18, c'est-à-dire après l'échéance de l'offre, pour s'enquérir de l'issue de la proposition faite, auquel l'agent immobilier a répondu le lundi 8 août 2022 *« je viens seulement d'avoir la réponse des vendeurs. Leur enfant était malade ce we... »*.

L'offre de preuve formulée par les appelants n'est pas pertinente, dès lors qu'elle est d'ores et déjà contredite par le mail de PERSONNE5.) du 13 décembre 2024 qui ne parle que de la présentation de la proposition en date du 4 août 2022 sans mentionner une éventuelle acceptation et par son SMS du 8 août 2022 qui laisse supposer que l'offre a été signée par les vendeurs à cette date.

A défaut de preuve, compte tenu des éléments soumis à l'appréciation de la Cour, de l'acceptation de la proposition litigieuse par les vendeurs de la maison avant son échéance le 5 août 2022 à 12.00 heures, cette offre est devenue caduque, ce qui a libéré les potentiels acheteurs de toute obligation pouvant leur incomber et empêche les appelants de réclamer la clause de pénale stipulée pour refus d'achat de la maison prémentionnée.

Le jugement entrepris est partant à confirmer par adoption des motifs.

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, c'est à bon droit que les consorts GROUPE1.) ont été déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et, tant leur demande en obtention d'une telle indemnité pour l'instance d'appel, que leur demande en remboursement des frais d'avocat sont à rejeter comme n'étant pas fondées.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont alloué une indemnité de procédure de 1.500,- €aux consorts GROUPE2.), dès lors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge et pour les mêmes raisons, il y a lieu de leur allouer une telle indemnité de 1.500,- €pour l'instance d'appel.

Leur demande en remboursement des frais d'avocat est cependant à déclarer non fondée, dès lors que le seul fait d'intenter un recours contre une décision qui n'a pas fait droit aux requérants ne dégénère pas en faute, à défaut d'autres éléments qui ne sont pas établis en l'espèce, au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil.

**PAR CES MOTIFS :**

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

déclare l'appel recevable, mais non fondé,

confirme le jugement du 27 février 2024,

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes en remboursement des frais d'avocat,

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) in solidum à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.500,- € pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) in solidum aux frais et dépens de l'instance, avec distraction à Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.