

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 15/25 - IX – CIV

Audience publique du six février deux mille vingt-cinq

Numéros CAL-2020-00751 et CAL-2020-00810 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Martine DISIVISCOUR, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

I.

Entre :

PERSONNE1.), demeurant à F-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de ADRESSE2.), du 14 juillet 2020,

comparant par Maître Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

et :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prédit exploit BAUSTERT du 14 juillet 2020,

comparant par Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

intimée aux fins du prédit exploit BAUSTERT du 14 juillet 2020,

comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

II.

Entre :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de ADRESSE2.) du 12 août 2020,

comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

et :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prédit exploit KOVELTER du 12 août 2020,

comparant par Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.),

2) **PERSONNE1.)**, demeurant à F-ADRESSE5.),

intimé aux fins du prédit exploit KOVELTER du 12 août 2020,

comparant par Maître Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE2.).

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt N° 77/23-IX-CIV rendu contradictoirement en date du 6 juillet 2023, par lequel l'ordonnance de clôture du 28 septembre 2022 a été, avant tout autre progrès en cause, révoquée pour permettre aux parties de conclure quant aux points soulevés dans la motivation dudit arrêt, à savoir, l'impact des divergences des conclusions prises à titre principal par les appelants sur la recevabilité de ces demandes : le surplus et les frais ont été réservés.

À la suite de cette révocation, les parties ont conclu comme suit :

PERSONNE1.) indique, à titre préliminaire, dans ses conclusions déposées au greffe de la Cour en date du 5 septembre 2023, que le constat fait par la Cour dans le susdit arrêt, découlerait d'une omission de sa part dans le dernier corps de conclusions versé avant la première clôture, concernant le défaut de production en original de l'offre d'achat du 9 juin 2017 : il confirme demander principalement l'annulation du jugement du 18 mars 2020 et le renvoi de l'affaire devant la juridiction de première instance et seulement à titre subsidiaire, par évocation, la réformation pure et simple dudit jugement. Cette demande subsidiaire ne pourrait être considérée comme une demande nouvelle, parce qu'il se serait limité à rappeler à la Cour les deux options lui offertes : le renvoi ou l'évocation. En dernier ordre de subsidiarité, il demande à voir ordonner la communication de l'original de l'offre du 9 juin 2017, afin qu'il puisse prendre plus amplement position.

PERSONNE1.) réexpose ensuite, sur base de l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, ses moyens, tout en rectifiant les développements concernant la rupture du contradictoire. Après être revenu sur les faits et rétroactes, il rappelle ses arguments en droit, à savoir :

- Quant à la violation du principe du contradictoire

Cette demande reste basée sur l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile : l'original de l'offre d'achat n'aurait jamais été déposé au greffe du tribunal, pour inspection par PERSONNE1.) et sa mère PERSONNE3.). Il ne se serait agi que d'une copie certifiée conforme de cette offre. Les juges de première instance s'étant basés sur un document, non soumis aux défendeurs pour consultation et commentaire, il y aurait lieu à annuler le jugement et de renvoyer l'affaire en première instance, sinon d'écarter ladite offre des débats. A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) maintient sa demande en communication « en original » de l'offre du 9 juin 2017.

- Quant à l'offre d'achat du 9 juin 2017

PERSONNE1.) conteste tout transfert de propriété de l'appartement sis au ADRESSE6.) à ADRESSE2.), par cette offre sinon conclut à son inopposabilité à son égard. Il faudrait se référer au libellé de l'offre pour se rendre compte que

ses signataires auraient voulu retarder le transfert de propriété jusqu'à la signature d'un compromis de vente valide, sinon de l'acte notarié. L'offre ne serait pas, aux termes de l'article 1325 du Code civil, nulle, mais elle se trouverait privée de force probante.

- Quant au compromis

PERSONNE1.) plaide ici encore la nullité, sinon l'opposabilité du compromis, qui aurait été signé uniquement par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), père de PERSONNE2.), sans que sa procuration du 19 mai 2017 ait permis à sa mère d'aliéner l'appartement en cause. De plus, il ne serait pas indiqué dans le compromis qu'PERSONNE3.) aurait signé également en qualité de porteuse d'un mandat spécial, ce qui entraînerait encore sa nullité, sinon son inopposabilité.

- Quant à la clause pénale

PERSONNE1.) estime n'être responsable d'aucune inexécution ou manquement tant de l'offre que du compromis de vente.

A titre subsidiaire, il conclut à la réduction du montant de la clause pénale : PERSONNE2.) n'allèguerait qu'un hypothétique dommage, sans aucunement le prouver, respectivement le rapporter in concreto. Il conviendrait ainsi de l'exonérer totalement du paiement de la clause convenue.

- Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande la réformation du jugement a quo en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande en (i) réparation de son préjudice moral, en raison des procédures injustement intentées à son encontre, à hauteur de 2.500.- euros. Il réclame la somme de 3.000.- euros, sur base des mêmes considérations, pour l'instance d'appel ; (ii) réparation du dommage accru du fait du paiement des honoraires d'avocat à hauteur de 2.925.- euros, actuellement augmentés à la somme HTVA de 20.711,60 euros ; (iii) obtention d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour la première instance : il réclame une telle indemnité, toujours sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à hauteur de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

- Quant aux demandes « reconventionnelles » de PERSONNE2.)

PERSONNE1.) conteste le principe et le quantum des demandes de PERSONNE2.) en répétition des frais et honoraires d'avocat : à titre subsidiaire, il considère le montant réclamé exorbitant par rapport à l'enjeu du litige. Il conteste aussi redevoir une indemnité de procédure à PERSONNE2.), sinon elle serait à ramener à de plus justes proportions.

PERSONNE3.) prend position comme suit, par ses dernières conclusions récapitulatives déposées au greffe de la Cour en date du 19 mars 2024 : elle précise que le contenu de sa demande serait spécifiquement repris dans son acte d'appel et ses conclusions récapitulatives du 25 avril 2022. Elle n'aurait fait que partager les argumentations développées par son fils, PERSONNE1.),

même si elle n'avait pas exactement pris position par rapport à certains points : ces conclusions ne seraient qu'à comprendre dans le cadre de l'instance introduite par l'acte d'appel de PERSONNE1.) pour confirmer l'argumentation de ce dernier.

Par après, elle réitère ses écrits précédents en les complétant brièvement. Après être revenue sur les faits et rétroactes, elle développe ses moyens en droit :

- Quant à la violation du principe du contradictoire

PERSONNE3.) dit partager « *intégralement les doutes de PERSONNE1.) quant au contenu exact de l'offre* ». Pour pouvoir procéder à certaines vérifications, il faudrait remettre l'original et ne pas se satisfaire d'une « *simple copie* ». L'information donnée par le greffe de la Xième chambre du tribunal en date du 19 février 2020 serait trop lacunaire sur le dépôt réalisé par le conseil de PERSONNE2.). De plus, la clôture serait intervenue dès le 21 février 2020.

- Quant à la portée de l'offre d'achat du 9 juin 2017

PERSONNE3.) ne veut y attacher aucune valeur, sauf à valoir comme acte unilatéral par lequel PERSONNE2.) se serait engagée à acheter le bien en cause au prix de 620.000.- euros. Il n'y aurait aucun engagement d'PERSONNE3.) et de PERSONNE1.).

- Quant à la nullité sinon la caducité du compromis de vente

PERSONNE3.) maintient que suivant procuration du 19 mai 2017, son fils lui aurait uniquement donné mandat d'effectuer des démarches pour la mise en vente de l'appartement mais non pour signer un quelconque acte de transfert de propriété au nom de PERSONNE1.). Ce dernier n'aurait ainsi jamais apposé sa signature sur le compromis de vente. Il en serait de même de PERSONNE2.), qui aurait apparemment donné mandat à Monsieur et Madame PERSONNE4.) de faire les démarches nécessaires à l'achat de l'appartement. Le compromis ne ferait référence à aucune des procurations, qui n'y auraient pas été jointes, de sorte que la chronologie des signatures ne pourrait pas être vérifiée. Aucune obligation ne saurait découler de ce document.

- Quant à la modération de la clause pénale

A la base de cette demande, PERSONNE3.) conteste le paiement de toute clause pénale en l'absence de preuve d'un commencement de préjudice par PERSONNE2.), puis réexpose sa situation : elle serait une dame âgée de plus de 80 ans, qui aurait acquis un autre appartement compatible avec sa mobilité réduite. Il se serait avéré que le promoteur aurait changé les plans et qu'elle ne pourrait désormais plus aller habiter dans ce nouvel appartement : il s'agirait d'un cas de force majeure, tel que son ancien mandataire l'aurait expliqué dans un courrier du 25 janvier 2018 à l'attention de PERSONNE2.). Elle n'aurait d'ailleurs réceptionné les clefs de cet appartement qu'en décembre 2020, mais continuerait à habiter à son ancienne adresse. Elle conteste s'être enrichie sur la présente opération, bien au contraire. Seule PERSONNE2.) aurait réalisé une bonne

affaire, en achetant un autre bien ailleurs. Au regard des circonstances particulières de l'espèce, il y aurait lieu à réduire cette clause pénale.

- Quant aux demandes « *reconventionnelles* » de PERSONNE2.)

PERSONNE3.) conteste avec véhémence la demande en remboursement des frais d'avocat formulée par PERSONNE2.) à hauteur de 28.665.- euros pour la première instance et de 10.000.- euros pour l'instance d'appel : il lui aurait appartenu de « *changer de litis mandataire plus rapidement* ».

Dans le dispositif de ses conclusions, PERSONNE3.) conclut à la réformation du jugement a quo, principalement pour déclarer nul, sinon caduc le compromis de vente du 12 juin 2017, de dire la demande de PERSONNE2.) non fondée, de la condamner à des indemnités de procédure de 1.500.- euros pour la première instance et de 3.000.- euros pour la présente instance ainsi qu'aux frais et dépens de toutes les instances. A titre subsidiaire, elle conclut à la réduction de la clause pénale et en tout état de cause, elle demande acte qu'elle conteste les « demandes reconventionnelles » de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) a pris position par des conclusions récapitulatives déposées au greffe de la Cour en date du 1er février 2024, en commençant par répondre aux questions posées aux parties par l'arrêt rendu en date du 6 juillet 2023 : elle est d'avis que les demandes principales comprises dans les actes d'appel tant de PERSONNE1.) que d'PERSONNE3.) sont différentes des demandes principales indiquées dans le dernier corps de conclusions récapitulatives de chacun d'eux et qu'il s'agirait ainsi de demandes nouvelles, qui seraient à dire irrecevables, sinon non fondées.

Par après, PERSONNE2.) revient longuement aux faits, avant de présenter encore une fois ses moyens en droit :

- Quant à la nullité du jugement a quo, sinon la production de l'offre d'achat du 9 juin 2017 et du compromis de vente du 12 juin 2017

PERSONNE2.) conteste qu'il y ait eu violation du principe du contradictoire par les juges de première instance, pouvant entraîner la nullité de leur jugement. Que la copie de l'offre d'achat ait été versée sous forme de « copie conforme », ainsi certifiée par Maître Andréa Sabbatini, l'avocat de SOCIETE1.), l'agence immobilière mandatée par les consorts PERSONNE1.) (PERSONNE1.) et sa mère PERSONNE3.)) au tribunal serait établi et d'ailleurs non contesté. De plus, l'avocat de PERSONNE1.) aurait versé parmi ses pièces une simple copie de l'offre d'achat, en tous points identiques à celle remise au greffe du tribunal. Les appelants auraient ainsi eu la possibilité de se prononcer sur cette copie conforme : ils resteraient d'ailleurs muets sur ce qu'ils reprochent à cette copie conforme, sauf à dire qu'elle contiendrait des ajouts, qu'elle serait surchargée. Il n'y aurait aucune violation du principe du contradictoire et des droits de la défense : cette demande serait non fondée.

Concernant la demande en production de l'offre d'achat du 9 juin 2017 et du compromis du 12 juin 2017 formulée par PERSONNE1.) et la contestation sur la

portée de l'offre d'achat par PERSONNE3.), à savoir leurs demandes énoncées à titre subsidiaire, PERSONNE2.) s'y oppose, au motif qu'ils auraient eu en leur possession lesdits actes, qu'ils auraient même pu consulter la copie conforme de l'offre d'achat. Le compromis serait conforme dans son contenu à l'offre d'achat. Ces demandes seraient irrecevables ou non fondées.

- Quant à la nullité, sinon la caducité, sinon l'inopposabilité de l'offre d'achat du 9 juin 2017

PERSONNE2.) réplique ici à l'argument des appelants tendant à conclure à l'absence de transfert de propriété ainsi qu'à l'obligation de signer un compromis séparé : il y aurait lieu à confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu que l'offre d'achat vaut vente aux termes de l'article 1583 du Code civil. Il n'existerait aucun formalisme en la matière et ici les engagements réciproques seraient fermes et définitifs. La signature de l'acte notarié ne serait qu'une formalité administrative et la seule condition suspensive, à savoir celle des états hypothécaires, aurait été levée. PERSONNE2.) conclut encore à la confirmation quant à l'absence d'un cas de force majeure : la vente aurait été résiliée aux seuls torts des vendeurs qui seraient à condamner conjointement au paiement de la clause pénale.

Concernant la caducité du compromis de vente du 12 juin 2017, PERSONNE2.) la dément. L'offre d'achat aurait prévu être valable jusqu'au 18 juin 2017 : cette disposition aurait uniquement profité à l'acheteur, pour qu'il puisse se rétracter, ce que PERSONNE2.) n'aurait pas fait, puisqu'elle aurait signé le compromis, payé l'avance et le prix global de la vente au notaire. Elle insiste pour dire que la lettre de l'ancien avocat d'PERSONNE3.), du 25 janvier 2018, ne vaudrait pas au titre de contestation de l'offre d'achat, mais uniquement du compromis de vente.

Pour ce qui serait de l'inopposabilité de l'offre de vente à PERSONNE1.) pour défaut d'indication du nombre d'exemplaires originaux, PERSONNE2.) indique que le nombre d'originaux ne serait pas une condition de validité pouvant être invoquée par les vendeurs, disposant de l'original de cette offre. Conformément à l'article 1326 du Code civil, l'offre d'achat serait un acte dont chaque partie n'aurait pas un intérêt distinct : elle resterait donc opposable aux vendeurs.

Regardant la nullité du compromis de vente invoquée par PERSONNE3.), PERSONNE2.) réplique qu'au vu de la régularité de l'offre d'achat du 9 juin 2017, de laquelle le compromis serait la continuité, ce dernier serait valable, ce d'autant plus qu'PERSONNE3.) aurait eu procuration de son fils pour le signer : cette procuration ne se limiterait pas à un mandat pour donner en vente, mais bien pour vendre : il ne faudrait pas oublier que PERSONNE1.) aurait lui-même apposé sa signature sur l'offre de vente, précédé de la mention « bon pour acceptation ».

A propos de la clause pénale, PERSONNE2.) estime que rien ne s'oppose à ce qu'elle l'invoque et elle conclut encore au rejet de la demande en modération de cette clause : une telle clause se trouverait prévue tant dans l'offre d'achat que dans le compromis de vente, tous deux signés par les appelants. La clause serait rédigée de façon claire. Le propre d'une clause pénale serait d'échapper aux

aléas de l'appréciation par un juge des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. Elle n'aurait pas à prouver un préjudice, mais elle explique que les prix des constructions auraient augmenté de 14,5% en 2018 par rapport à 2017 (chiffres de l'Observatoire de l'habitat) : les vendeurs l'ayant empêchée d'acquiescer au prix de 2017, elle aurait un préjudice, constitué par cette augmentation générale des prix du marché de l'immobilier. De plus, une clause pénale de 10% serait courante dans les compromis de vente. Tel que déjà dit plus haut, les motifs avancés par PERSONNE3.) pour ne pas avoir signé l'acte notarié ne constitueraient pas un cas de force majeure, pouvant éventuellement permettre une modération de la clause pénale.

- Quant aux préjudices moral et matériel ainsi qu'aux indemnités de procédures requises par PERSONNE1.) et/ou PERSONNE3.)

PERSONNE2.) conteste le principe et le quantum des demandes en réparation d'un préjudice moral tant pour la première instance, le fait d'ester en justice serait son droit, que pour l'instance d'appel, à l'initiative de laquelle serait PERSONNE1.). De plus, aucune pièce ne prouverait l'existence d'un préjudice moral.

Elle conteste de même le principe et le quantum des demandes en réparation d'un préjudice matériel qui serait constitué par les frais et honoraires d'avocat pour les deux instances : aucune note d'honoraires voire de preuve de leur paiement ne serait versée. Finalement, celui qui succombe devrait payer les frais et prendre à charge ses propres honoraires.

Les indemnités de procédure réclamées par les appelants pour les deux instances sont contestées par PERSONNE2.) en leur principe et quantum, tout comme leurs demandes en condamnation aux frais et dépens des deux instances.

- Ses demandes « *reconventionnelles* »

A ce titre, PERSONNE2.) réclame d'abord le remboursement des frais et honoraires d'ores et déjà déboursés, pour un total de 37.709,10 euros, sur base de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle.

Elle requiert ensuite une indemnité de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée une deuxième fois par ordonnance du 17 avril 2024, puis fixée à l'audience du 30 octobre 2024, date à laquelle elle a été prise en délibérée, sans plaidoiries des parties, celles-ci ayant déposé leurs fardes de procédure avant la date de l'audience.

Appréciation de la Cour

Pour une meilleure compréhension du dossier, il convient de revenir sur les faits à la base du litige.

Le 16 mai 2017, PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont donné « mandat exclusif de vente-Premium » à PERSONNE5.), conseiller indépendant SOCIETE1.) de l'agence SOCIETE1.) pour trouver un acquéreur pour le bien immobilier sis au 2^{ème} étage du ADRESSE6.) à L-ADRESSE7.). Ce mandat est signé d'une part par PERSONNE3.) et d'autre part par PERSONNE5.).

Le 19 mai 2017, PERSONNE1.) a donné mandat à PERSONNE3.) dans les termes suivant : « *Le mandataire pourra effectuer les démarches nécessaires à la mise en vente de l'appartement que nous possédons en commun, situé ADRESSE6.), L-ADRESSE7.). A cet effet Mme PERSONNE3.) pourra me représenter et signer pour moi et en mon nom tous formulaires, actes et documents nécessaires. Le mandataire pourra également requérir tous documents nécessaires* ».

Le 9 juin 2017, une « offre d'achat » a été signée entre PERSONNE2.) en qualité d'acquéreur ainsi que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en qualité de vendeurs. Cette offre porte sur le bien immobilier sis au ADRESSE6.) à L-ADRESSE7.). L'acheteur y fait une offre irrévocable à hauteur de 620.000.- euros en faveur des vendeurs, offre valable jusqu'au 18 juin 2017 à 20.00 heures. Cette offre comprend encore : la fixation de la commission à payer par les vendeurs à l'agent immobilier et d'un dépôt de garantie à effectuer par l'acquéreur, une condition suspensive, une clause pénale ainsi que la détermination de la date d'entrée en jouissance des lieux par l'acquéreur et le choix du notaire tout comme la date de la passation de l'acte notarié.

Le 12 juin 2017, PERSONNE2.) a signé une « procuration » au bénéfice d'PERSONNE4.) au libellé identique à la procuration signée le 19 mai 2017 entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.), sauf que les termes « *nécessaires à la mise en vente de* » ont été remplacés par « *nécessaires concernant l'achat de* ».

Le 12 juin 2017 un « compromis de vente » entre d'une part PERSONNE3.) et PERSONNE1.) comme parties venderesses et d'autre part PERSONNE2.) comme partie acquéreuse portant sur le même bien immobilier, au même prix, avec la même date d'entrée en jouissance, le même choix de notaire et de date de passation de l'acte notarié ainsi que la même clause pénale que ce qui fut prévu à l'« offre d'achat », a été signé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Le dépôt de garantie a été payé par PERSONNE2.) sur le compte bancaire du notaire choisi (Maître Jean Seckler) en date du 11 juillet 2017.

Par courrier recommandé du 25 janvier 2018 de l'ancien mandataire d'PERSONNE3.) adressé à PERSONNE2.), la résiliation « *d'un commun accord des parties* » du compromis de vente du 12 juin 2017 « pour autant que ce compromis de vente soit valable » est demandée.

Par courriers séparés du 8 mars 2018, le notaire Seckler a informé les vendeurs et l'acquéreuse que la signature de l'acte notarié de vente aura lieu en son étude le 28 mars 2018 à 11.00 heures.

Le 28 mars 2018, le notaire Seckler a dressé un « acte de non-comparution » suite à la non-comparution d'PERSONNE3.) et de PERSONNE1.).

Par courrier recommandé du 5 avril 2018 de l'ancien avocat de PERSONNE2.) à l'attention d'PERSONNE3.) et de PERSONNE1.), le paiement de la clause pénale, équivalent à 10% du prix de vente de l'appartement, à savoir 62.000.- euros, pour le 20 avril 2018 au plus tard, leur a été réclamé.

Pour le surplus, il convient de se référer aux indications factuelles reprises dans le jugement du 18 mars 2020, pour faire partie intégrante du présent arrêt ainsi qu'à celles contenues dans l'arrêt du 6 juillet 2023.

Après ce rappel des faits, il convient de répliquer aux arguments des parties, en commençant par ceux soulevés par PERSONNE1.), par soucis de logique juridique.

I- La nullité du jugement entrepris du 18 mars 2020

Suite à la réouverture des débats, PERSONNE1.) a confirmé maintenir sa demande principale en annulation dudit jugement, sur base de l'article 65 du Nouveau Code de procédure pénale, pour violation du principe du contradictoire, les juges ayant affirmé avoir vu l'original de l'offre d'achat : les défenseurs à la première instance n'auraient eu accès, pour consultation et commentaire, qu'à une copie certifiée conforme.

Ledit article 65 dispose « *le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement* ».

Ce texte consacre le principe fondamental de notre procédure selon lequel les juges ne peuvent se prononcer d'après des renseignements personnels, mais seulement d'après la connaissance qu'ils ont acquise des éléments du débat suivant les formes légales et selon lequel le caractère contradictoire des débats est d'une importance primordiale pour un procès équitable. La violation de ces principes entraîne la nullité de la décision.

La notion de procès équitable comprend ainsi le droit à un procès contradictoire, qui implique les droits des parties de faire connaître les éléments qui sont nécessaires au succès de leurs prétentions, mais aussi de prendre connaissance et de discuter toute pièce ou observation présentée au juge en vue d'influencer sa décision.

En l'espèce, PERSONNE1.) fait plaider que PERSONNE2.) se serait limitée à verser une prétendue « copie conforme » de l'offre d'achat aux actuels appelants. Le tribunal aurait pourtant basé sa conviction sur l'« original » de

celle-ci pour condamner les appelants, sans qu'ils puissent examiner cet original. Il estime que l'offre versée par PERSONNE2.) aurait « *manifestement été altérée* ». PERSONNE3.) dit partager cette façon de voir les choses, du moins en ce qui concerne ses conclusions dans le rôle introduit en appel par PERSONNE1.).

La Cour constate que le jugement déferé constitue un acte authentique, qui a retenu en sa cinquième page « *il ressort du dossier que le compromis de vente a été communiqué à PERSONNE1.) et l'original de l'offre d'achat a été déposé au greffe. PERSONNE1.) s'étant réservé le droit d'y prendre position, n'a plus conclu après le dépôt de l'offre d'achat* ».

PERSONNE1.) n'ayant pas intenté de procédure en faux incident civil inscrit aux articles 310 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, la Cour en déduit qu'il ne conteste pas que le tribunal ait été en possession de l'original de l'offre d'achat et que lui-même ait été en capacité de consulter cet original au greffe. Il peut être retenu que PERSONNE1.) a pu prendre position dans ses écrits par rapport à ce qui fut déposé au greffe du tribunal, ce qu'il n'a pas fait.

La Cour remarque ensuite que parmi les pièces qui ont été communiquées entre parties et déposées à la Cour, figure cette « *offre d'achat* » et cela à deux reprises :

- dans la farde de pièces numéro « IV » versée par l'avocat de PERSONNE2.) se trouve une pièce numérotée « 18 » qui est une copie en couleurs de l'offre d'achat, certifiée, en pages une et deux, « *pour copie conforme* » par Maître Andrea Sabbatini, avocat à la Cour, qui a, à chaque fois, apposé sa signature, précédée de la mention « *pour copie conforme* ». Ce document est encore paraphé en première page puis signé par l'acheteur (PERSONNE2.) et « *le vendeur* » (PERSONNE3.) et PERSONNE1.), ces derniers ayant fait précéder leur signature de la mention manuscrite « *bon pour acceptation* », en deuxième page.
- dans la farde contenant 18 pièces versée par l'avocat de PERSONNE1.) est versée en pièce « 4 » une copie noir et blanc de cette offre d'achat, qui ne comprend toutefois pas, sur les deux pages, les mentions ajoutées par Maître Andrea Sabbatini. Pour le surplus, cette copie est parfaitement identique à celle versée par PERSONNE2.).

La Cour note finalement que PERSONNE1.) et PERSONNE3.) arguent des altérations et font valoir des suspicions quant à l'authenticité de cette offre d'achat, ou de la copie versée, sans préciser ce qu'ils lui reprochent exactement. Il est à relever qu'PERSONNE3.) a signé ladite offre avec un stylo à billes bleu, avec son nom d'épouse « PERSONNE3. », tandis que PERSONNE1.) a signé avec un stylo à billes noir. Il ressort de la pièce versée en cause que le seul ajout à une des dispositions de cette offre d'achat a été écrit de la main d'PERSONNE3.), pour avoir été rédigé de la même façon que sa signature et dans la même couleur, à savoir « *mise à disposition jusqu'à fin avril possible sans pénalité* ».

Il convient d'en conclure que tant PERSONNE1.) qu'PERSONNE3.) ont eu la possibilité de consulter au greffe du tribunal de première instance l'original de l'offre d'achat du 9 juin 2017. Ils n'ont réservé aucune suite à cette possibilité, préférant après coup solliciter la nullité du jugement qui se réfère à cette pièce. De surcroît, un des appelants, à savoir PERSONNE1.), verse lui-même une simple copie de l'offre d'achat : étant signataire de ce document, il est normal qu'il dispose au moins d'une copie. Il est pourtant pour le moins troublant de constater que l'offre d'achat versée par ce dernier, abstraction faite des mentions manuscrites de Maître Andrea Sabbatini, qui n'ont que pour effet de certifier la copie conforme, et celle versée par son adversaire, PERSONNE2.), sont en tous points semblables.

Il en ressort que les juges de premier degré n'ont pas violé le principe du contradictoire, en forgeant leur conviction sur une pièce qui n'aurait pas pu être débattue contradictoirement. Le contraire est vérifié. Il n'y a pas lieu à prononcer la nullité du jugement déféré. L'appel n'est pas fondé de ce chef.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) en communication de l'original de l'offre d'achat.

La Cour devant de toute façon analyser les contestations reprises dans l'acte d'appel et les conclusions d'PERSONNE3.) concernant l'offre d'achat, il est partant superfétatoire de se prononcer sur une éventuelle demande nouvelle formulée par PERSONNE1.) en lien avec sa demande d'évocation du litige. En effet, les deux appels ont été joints par ordonnance du 25 septembre 2020, au vu du fait que le litige est indivisible.

II- L'offre d'achat du 9 juin 2017

PERSONNE3.) ne veut voir dans cette offre qu'un acte unilatéral de PERSONNE2.), qui ne vaudrait pas vente parfaite.

PERSONNE1.) conteste que cette offre ait pu entraîner un transfert de propriété de l'appartement en cause et surtout qu'elle lui soit opposable, par application de l'article 1325 du Code civil, au motif que l'offre n'aurait pas été dressée en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chaque original devant en outre contenir la mention du nombre d'originaux dressés.

Pour des raisons de logique juridique, la Cour débute par le moyen tiré de l'article 1325 du Code civil. Il est rappelé qu'aux termes de ce texte « *les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct* » et que « *chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits* ».

La formalité dite du « double » prévue par l'article 1325 du Code civil est relative à la force probante de l'acte en question. Elle tend à assurer aux parties une situation égale quant à la preuve : il faut que chacune des parties ait entre les mains un écrit probatoire afin qu'elle ne soit pas à la merci de l'autre (François

TERRÉ, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, « Les obligations », Dalloz, 6^{ème} éd., n°155).

L'inobservation de cette formalité n'entraîne pas la nullité de la convention elle-même, mais prive celle-ci de sa force probante. L'inobservation de l'article 1325 du Code civil est sans effet lorsque les parties ne contestent ni l'existence de l'écrit ni aucune de ses mentions (Cour de cassation française, 3^{ème} chambre civile, 16 juin 1971, Bull. civ. III, n°387).

De surcroît, l'acte établi en violation de l'article 1325 du Code civil n'est dépouillé de sa force probante normale que dans la mesure où la discussion intéresse l'existence du contrat ou d'une de ses mentions. En revanche, lorsqu'une partie se borne à contester le sens ou la portée de l'accord, le document irrégulier s'impose à la conviction du juge (Jurisclasseur Code civil, article 1325, fascicule unique, Contrats et Obligations, Actes sous seing privé synallagmatiques, Formalité du double, n°55).

Il ne faut pas oublier que l'article 1325 du Code civil est placé sous la rubrique de la preuve des obligations ; en distinguant nettement l'acte de la convention qu'il renferme, il vise exclusivement la forme requise pour la validité des actes et partant son inobservation ne saurait exercer aucune influence sur la convention elle-même.

En l'espèce, l'offre d'achat du 9 juin 2017 est dûment versée en cause, de sorte que l'existence de ladite offre ne fait pas de doute.

Par ailleurs, PERSONNE1.) ne conteste ni son existence ni les clauses y figurant, ni sa signature sur l'exemplaire versé. Il ne précise pas non plus la relation causale entre le fait que l'offre n'a pas été établie en autant d'originaux que de parties à intérêt opposé et le fait qu'elle ne lui soit pas opposable.

Le moyen tiré de l'inobservation de l'article 1325 du Code civil est partant à rejeter.

Quant aux conséquences juridiques qui peuvent être tirées de cette offre d'achat, c'est à tort qu'PERSONNE3.) soutient qu'elle soit à considérer comme un acte unilatéral : en effet, pour les mêmes motifs que ceux développés par les juges de première instance, que la Cour adopte intégralement pour les faire siens, PERSONNE2.) a certes manifesté sa volonté d'acheter le bien immobilier offert en vente par PERSONNE3.) et son fils PERSONNE1.), cette offre étant suffisamment précise et ferme pour exprimer son véritable engagement, mais ces derniers y ont apposé leurs signatures avec la mention « *bon pour acceptation* », ce qui vaut comme acceptation pure et simple.

La Cour rappelle que l'offre d'achat du 9 juin 2017 porte sur le bien immobilier situé à ADRESSE4.), pour le prix de 620.000.- euros et qu'il y est précisé (i) que l'offre reste valable jusqu'au 18 juin 2017, (ii) que l'acquéreur accepte de déposer un dépôt de garantie d'un montant de 90.000.- euros à la signature du compromis de vente à verser à l'ordre du notaire en charge de la vente, (iii) qu'en cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation,

pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente ci-avant convenu, (iv) et que l'acte notarié de vente sera reçu par Maître Seckler, notaire de résidence à ADRESSE8.), le 31 mars 2018. Les signatures sont précédées de la mention « *fait à ADRESSE2.) le 09/06/2017* ».

L'article 1583 du Code civil, en ce qu'il pose que « [...] *la propriété est acquise de droit à l'acheteur [...] dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* », souligne que la vente provoque automatiquement, par le simple échange des consentements et sans aucune formalité, le transfert de la propriété de la chose vendue. La règle du transfert immédiat de la propriété trouve sa source dans le principe consensualiste qui est au cœur du droit des contrats.

Contrairement aux allégations des appelants, cette offre ne comprend pas de clause de réserve de propriété, qui aurait dû, à son tour, préciser sous quelles conditions et jusqu'à quand la propriété ne serait pas transférée.

Quant à la durée de validité de l'offre d'achat, cette clause est à interpréter comme rédigée à la seule faveur de l'offrant, à savoir PERSONNE2.). Cette dernière n'ayant depuis la signature de l'offre d'achat en passant par le compromis de vente jusqu'à la présentation devant le notaire instrumentaire pour passer l'acte, jamais marqué son désaccord avec l'offre d'achat, l'offre reste valable.

Il s'en suit qu'il convient de confirmer le jugement a quo, tant en ce qu'il a qualifié l'offre d'achat de contrat synallagmatique qu'en ce qu'il a dit la vente parfaite.

L'appel n'est pas fondé de ce chef.

L'offre d'achat du 9 juin 2017 valant vente parfaite, il n'y a plus lieu d'analyser les moyens soulevés par les appelants en lien avec le compromis de vente et les procurations émises.

III- La clause pénale

Comme il a été retenu que (i) l'offre d'achat engage réciproquement les parties en cause, (ii) qu'elle emporte vente parfaite et que PERSONNE2.) réclame le paiement de la clause pénale y prévue, il convient d'étudier cette demande, à la lumière de ce qui est stipulé à ladite offre.

PERSONNE3.) sollicite la révision de la clause pénale, qui serait manifestement excessive : il faudrait tenir compte de sa situation particulière, à savoir qu'elle n'aurait obtenu les clefs du nouveau bien par elle acheté que le 17 décembre 2020 et de son âge, de 80 ans. De plus, PERSONNE2.) n'aurait fourni aucune explication quant au préjudice qu'elle aurait subi du fait de cette « *non-vente* ».

PERSONNE1.) conteste être responsable d'une quelconque inexécution ou manquement, de sorte qu'il faudrait débouter PERSONNE2.) de ce chef de la demande contre lui.

A titre subsidiaire, il sollicite la réduction de la clause pénale au vu du fait que (i) PERSONNE2.) n'aurait jamais prouvé son préjudice, que (ii) le montant de la clause pénale serait sans commune mesure avec un éventuel préjudice de PERSONNE2.), (iii) qu'aucune mauvaise foi de la part des vendeurs serait démontrée et que (iv) PERSONNE2.) ne pourrait, de façon globale se référer à l'évolution en sa défaveur du marché immobilier.

La clause pénale a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime en principe toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

L'utilité de la clause pénale est ainsi double. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. La clause pénale a ainsi une double fonction : à côté de sa fonction indemnitaire, elle a également une fonction comminatoire.

PERSONNE1.) soutient à tort ne pas être à l'origine d'une quelconque inexécution ou manquement : il ressort de la pièce « 15 » d'une farde Il versée par l'avocat de PERSONNE2.) que PERSONNE1.) a été touché par le courrier du 19 février 2018 du notaire Seckler, par lequel celui-ci l'a convoqué en son étude pour le 28 mars 2018 à 11.00 heures. Il découle encore de l'acte de non-comparution du notaire Seckler du 28 mars 2018 que tant PERSONNE3.) que PERSONNE1.) ne se sont pas présentés, ni personne pour eux, de sorte que le notaire a constaté leur non-comparution et l'impossibilité de signer l'acte de vente prévu.

Aux termes de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil « *le juge peut modérer la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire* » et « *toute stipulation contraire est réputée non écrite* ».

Toutefois, le pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière ne présente qu'un caractère d'exception, sous peine de remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception.

Le caractère excessif ou dérisoire de la clause pénale doit être apprécié objectivement. Il appartient dès lors au juge dans chaque cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive.

Dans ce contexte, plusieurs critères objectifs sont à prendre en considération.

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

Le créancier ne doit pas non plus tirer un plus grand avantage de l'inexécution de son obligation que de son exécution normale.

La bonne ou mauvaise foi du débiteur est également un élément d'appréciation. Il y a lieu d'analyser à cet égard, s'il a failli à ses obligations volontairement ou avec une légèreté blâmable.

En l'occurrence, PERSONNE3.) demeure encore actuellement dans l'immeuble qu'elle avait proposé à la vente à PERSONNE2.) en 2017, il y a presque 8 ans. L'acquéreuse avait réalisé tant le dépôt de garantie de 90.000.- euros sur le compte du notaire Seckler en date du 4 juillet 2017 que le paiement de la somme de 556.100.- euros, vers le même compte, en date du 13 mars 2018. PERSONNE2.) a ainsi tout fait pour exécuter l'accord entre parties.

Si celui qui réclame indemnisation n'est certes pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été présumé et évalué à l'avance dans l'offre d'achat, il peut cependant avoir intérêt, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice. Toujours est-il que le débiteur doit avancer des arguments.

En l'espèce, les vendeurs se sont bornés à alléguer certains arguments, sans pourtant les développer ni surtout les rapporter en preuve, pour ce qui concerne un éventuel préjudice de PERSONNE2.). Cette dernière y a néanmoins opposé l'augmentation du marché immobilier luxembourgeois pour cette période de 14,5%, preuve à l'appui, par les statistiques de l'Observatoire de l'habitat au ADRESSE2.).

PERSONNE3.) fait plaider qu'elle se trouverait dans une situation difficile, ayant acquis un autre bien immobilier pour lequel il se serait avéré que le promoteur aurait changé les plans en sa défaveur. Elle aurait ainsi dû se résoudre à définitivement abandonner l'idée de s'installer dans ce nouveau bien. Elle invoque donc la force majeure.

C'est pour de justes et valables motifs que le tribunal a retenu « *le tribunal constate que les motifs de résiliation avancés par PERSONNE3.) suivant lettre du 25 janvier 2018, n'étaient pas imprévisibles lors de la signature de l'offre d'achat et n'ont pas non plus constitué un empêchement irrésistible à l'exécution de la vente. La non-conformité des plans et cahiers des charges n'ont pas rendu la vente impossible* ». Cette argumentation reste valable en instance d'appel et la Cour la reprend à son compte. PERSONNE3.) verse actuellement un courrier de la SOCIETE2.) du 3 février 2021, duquel il ressort même que les plans envoyés à la commune pour obtenir l'autorisation de bâtir, n'ont dès le départ pas indiqué d'« *accès piéton commun direct, pour personnes à mobilités réduite ou poussette, depuis la rue* ». Les pièces discréditent donc la thèse avancée par PERSONNE3.). De plus, à supposer qu'elle se soit méprise sur l'accès direct au nouvel immeuble acquis, cela ne constitue pas un empêchement à la vente prévue au présent litige. La force majeure n'a pas été retenue à raison par les juges de premier degré.

Il suit de ces développements que les appelants restent, toujours en instance d'appel, en défaut de fournir le moindre élément permettant de conclure au caractère excessif de la clause pénale arrêtée entre parties, correspondant à 10% du prix de vente, soit une clause conforme aux usages en la matière au ADRESSE2.).

C'est partant à juste titre et pour des motifs qu'il convient de reprendre et de confirmer que les juges de premier degré ont conclu à l'absence de preuve d'une disproportion entre le préjudice subi et le quantum de la clause pénale, pour rejeter les demandes à voir décharger les appelants du paiement de la clause pénale, sinon à réduire cette dernière.

IV- Les demandes accessoires

- Dommages et intérêts pour préjudice moral

Au vu de l'issue du litige, il y a encore lieu à confirmation du jugement a quo en ce qu'il a débouté PERSONNE3.) et PERSONNE1.) de leurs demandes en obtention de dommages et intérêts en réparation de leurs préjudices moral. Pour les mêmes raisons, il convient de débouter PERSONNE1.) de la même demande pour l'instance d'appel.

- Frais et honoraires d'avocat

Cette demande étant basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont été déboutés à juste titre en première instance, pour être restés en défaut de rapporter la preuve d'une quelconque faute de PERSONNE2.) qui serait en lien avec les préjudices allégués. Il n'y a pas davantage lieu de faire droit à la même demande de PERSONNE1.), sur la même base pour l'instance d'appel.

Concernant la demande sur la même base de PERSONNE2.), à savoir le dommage du chef des frais d'avocat, il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n°5/12, JTL 2012, n°20, page 54). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En application de l'article 592 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, la demande de PERSONNE2.) est recevable en ce qu'elle a trait aux frais d'avocat exposés en instance d'appel dans le cadre du présent litige.

Au vu des pièces afférentes au règlement des mémoires de frais et honoraires d'avocat produites en cause (pièces 20 et 21 de la farde n°V de Me Frabetti), l'existence et la consistance d'un préjudice à ce titre dans le chef de PERSONNE2.) est établie à raison de 9.044,10 euros. La demande est à retenir à concurrence dudit montant.

Elle est à débouter au surplus.

- Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige, c'est à raison qu'PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ont été déboutés de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Pour les mêmes raisons, il ne sera pas fait droit à leurs demandes formulées sur la même base en instance d'appel.

Il convient de confirmer les juges de première instance pour avoir octroyé une indemnité de procédure à PERSONNE2.). Il serait également inéquitable de laisser à charge de cette dernière l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû engager pour obtenir gain de cause en instance d'appel : il y a lieu de faire droit à cette demande à hauteur de 4.500.- euros.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'arrêt N° 77/23-IX-CIV du 6 juillet 2023,

reçoit les appels en la pure forme,

les dit non fondés,

partant **confirme** le jugement entrepris rendu en date du 18 mars 2020,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en obtention d'une réparation pour un préjudice moral et d'une réparation pour préjudice matériel en remboursement des frais et honoraires d'avocat, toujours pour l'instance d'appel,

dit non fondées les demandes d'PERSONNE3.) et de PERSONNE1.) en obtention d'indemnités de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention des remboursements des honoraires d'avocats pour l'instance d'appel à concurrence de 9.044,10 euros,

partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à PERSONNE2.) la somme de 9.044,10 euros de ce chef,

dit fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure à hauteur de 4.500.- euros pour l'instance d'appel,

partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE1.) conjointement à payer à PERSONNE2.) la somme de 4.500.- euros de ce chef,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE1.) conjointement aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Frédéric FRABETTI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.