

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 21/25 - IX – CIV

**Audience publique du vingt-sept février deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2023-00983 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,  
Danielle POLETTI, premier conseiller,  
Françoise WAGENER, premier conseiller,  
Linda CLESEN, greffier assumé.

**E n t r e :**

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**appelants** aux termes des exploits de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 1<sup>er</sup> septembre 2023 et de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 5 septembre 2023,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**intimé** aux termes du prédit exploit MULLER du 1<sup>er</sup> septembre 2023,

défaillant,

2) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

**intimé** aux termes du prêt exploit GALLE du 5 septembre 2023,

comparant par la société en commandite simple SOCIETE2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Strassen.

## **LA COUR D'APPEL :**

### **Exposé du litige**

Le litige a trait au recouvrement par PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.) d'une clause pénale de 10% ainsi qu'au recouvrement par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.) d'une commission d'agent immobilier de 3%, ces deux indemnités prétendument redues par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur base d'un compromis de vente signé en date du 15 janvier 2021 et portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Reprochant à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) d'avoir délibérément violé leurs obligations contractuelles découlant du compromis de vente, les époux PERSONNE1.) et SOCIETE1.) donnèrent assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, (i) voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 66.000.- euros et à SOCIETE1.) le montant de 23.166.- euros, ces montants avec les intérêts au taux légal à partir du 29 juillet 2021, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, (ii) voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement sur base de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relatif au délai de paiement et aux intérêts de retard, (iii) voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, à payer aux époux PERSONNE1.) les frais et honoraires d'avocat pour un montant de 2.500.- euros et à SOCIETE1.) les frais et honoraires d'avocat pour un montant de 2.500.- euros, ces montants avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, (iv) voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, à payer aux époux PERSONNE1.) ainsi qu'à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros et (v) voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, ils exposèrent que les époux PERSONNE1.) auraient signé en date du 15 janvier 2021, par l'entremise de l'agent immobilier SOCIETE1.), avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un compromis de vente portant sur une maison sise à L-ADRESSE1.), pour le prix de 660.000.- euros, le compromis ayant été signé sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt en vue de financer l'acquisition ainsi que de la présentation aux vendeurs de l'accord, voire du refus du prêt au plus tard dans les 30 jours de la signature du compromis. Ils ajoutèrent qu'à défaut d'information de la part de l'acquéreur, les époux PERSONNE1.) auraient, par courrier du 2 juin 2021, sommé PERSONNE3.) de se présenter par-devant le notaire pour passer acte, lequel se serait présenté en date du 9 juin 2021 pour déclarer l'indisponibilité des fonds nécessaires à l'acquisition de la maison, de sorte qu'un procès-verbal de carence aurait été dressé. Ils en conclurent que le compromis serait devenu caduc et que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient tenus de payer aux époux PERSONNE1.) la clause pénale contractuellement prévue, fixée à un montant équivalant à 10% du prix de vente, ainsi qu'une indemnité pour l'agence immobilière correspondant à 3% du prix de vente réduite en cas de résiliation du compromis. Ils expliquèrent encore que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient été mis en demeure de payer le montant de la clause pénale et de l'indemnité prévues au compromis.

PERSONNE4.) souleva in limine litis l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur au motif que l'exploit d'assignation (i) ne ferait pas mention de l'avenant signé en date du 8 mars 2021 et du fait que le compromis aurait été repris par PERSONNE3.) seul, (ii) n'indiquerait pas sur base de quelle disposition contractuelle l'application de la clause pénale sanctionnant le défaut de communication du refus ou de l'octroi du prêt serait réclamée, (iii) ne comporterait aucune explication par rapport à l'obligation solidaire des parties défenderesses et (iv) ne préciserait pas de quelle manière les montants devraient être répartis entre les parties demanderesses.

Au fond, il exposa que la possibilité d'ériger deux maisons unifamiliales sur le terrain à acquérir, telle qu'annoncée sur le site internet immotop.lu par l'agence immobilière, aurait été une condition essentielle de la validité du compromis de vente. Il ajouta ensuite que comme un avenant au compromis de vente aurait été signé en date du 8 mars 2021 en vertu duquel il aurait été supprimé en tant que partie acquéreuse et le prix de vente réduit à un prix final de 640.000.- euros, il y aurait principalement lieu de le mettre hors cause et de déclarer toutes les demandes dirigées à son encontre non fondées. Subsidiairement, il conclut à la nullité du compromis de vente pour défaut de consentement des deux conjoints et défaut de signature par tous les indivisaires. Plus subsidiairement, il fit valoir que la clause pénale prévue au compromis de vente ne s'appliquerait qu'en cas de résiliation du compromis après accord du prêt, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. A titre plus subsidiaire, et à retenir que les conditions d'application de la clause pénale seraient réunies, il estima que le compromis de vente devrait être résilié aux torts exclusifs des parties demanderesses, alors qu'elles auraient fourni de fausses informations concernant la possibilité de construire deux maisons sur le terrain. A titre infiniment subsidiaire, il fit plaider que les parties

demanderes n'auraient subi aucun préjudice, de sorte que la clause pénale devrait être réduite à néant ou à l'euro symbolique.

En tout état de cause, il demanda la condamnation in solidum de PERSONNE1.) et de SOCIETE1.) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 6.127,41 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros et les frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) souleva également in limine litis l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur au motif que l'exploit d'assignation n'exposerait pas de quelle manière les montants réclamés par les parties demanderesses devraient être répartis entre elles.

Au fond, il fit aussi valoir que la transformation du terrain pour y ériger deux maisons unifamiliales aurait constitué une caractéristique déterminante de son consentement. Quant au délai pour obtenir l'accord bancaire, il objecta que l'avenant signé par les vendeurs le 8 mars 2021 aurait prorogé le délai initial de validité de 30 jours. Il souleva encore la nullité du compromis de vente et de l'avenant à défaut de consentement des deux conjoints sur base de l'article 215 du Code civil sinon pour défaut de consentement de tous les indivisaires, sinon pour dol, sinon pour erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue. Subsidiairement, il conclut à l'inapplicabilité de la clause pénale au vu de son libellé. Plus subsidiairement, il demanda à voir prononcer la résolution du compromis aux torts des parties demanderesses, alors que celles-ci auraient communiqué de fausses informations aux parties défenderesses. A titre infiniment subsidiaire, il contesta les montants des pénalités sollicitées.

Il formula encore une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts d'un montant de 5.000.- euros pour préjudice moral et d'un montant de 5.000.- euros pour le remboursement des frais et honoraires d'avocat. Pour le cas où il serait condamné, il formula une demande en garantie contre l'agence immobilière pour être tenu quitte et indemne de toute condamnation au vu des manquements commis par cette dernière dans le cadre de son obligation d'information et de conseil. En tout état de cause, il sollicita l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros et la condamnation des parties demanderesses aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement N°2023TALCH10/00139 du 14 juillet 2023, le tribunal a reçu les demandes en la forme, a dit non fondées les demandes des époux PERSONNE1.) et de SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), a dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) pour préjudice moral et remboursement des frais et honoraires d'avocat, a dit la demande en garantie de PERSONNE3.) contre SOCIETE1.) sans objet, a dit non fondée la demande des époux PERSONNE1.) et de SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, a dit fondée la demande d'PERSONNE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour le montant de 6.127,41 euros, partant a condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) in solidum à payer à PERSONNE4.) le montant de 6.127,41 euros, a dit non fondée les demandes respectives en allocation

d'une indemnité de procédure et a condamné les époux PERSONNE1.) et SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, après avoir rejeté le moyen tiré du libellé obscur pour être infondé, les juges de première instance ont d'abord dit que la nullité résultant - sur le fondement de l'article 215, alinéa 2, du Code civil - du défaut de consentement du conjoint est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par l'époux non-vendeur. Ils en ont conclu que PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en leur qualité d'acquéreurs de l'immeuble, ne pouvaient se prévaloir d'un prétendu défaut de consentement de PERSONNE2.), pour mettre en cause la validité du compromis. Le tribunal a ensuite rejeté le moyen tiré de la nullité du contrat sur base de l'article 815-3 du Code civil pour défaut de signature par tous les indivisaires au motif que les époux PERSONNE1.) étaient mariés sous le régime de la communauté légale au moment de la signature du contrat et qu'ils ne se trouvaient pas en indivision étant donné que leur communauté n'était pas dissoute. Concernant la demande en annulation du compromis de vente pour cause de dol, le tribunal a relevé que PERSONNE3.) reprochait aux vendeurs et à l'agent immobilier d'avoir été les auteurs de manœuvres dolosives et de mensonges consistant dans le fait de lui avoir laissé croire qu'il y avait la possibilité de construire deux maisons unifamiliales sur le terrain litigieux. Considérant que SOCIETE1.) était un tiers par rapport au lien contractuel entre les vendeurs et l'acquéreur et qu'aucune complicité entre l'agent immobilier et les vendeurs quant au dol allégué n'était établie, le tribunal a dit que la nullité du compromis ne pouvait être prononcée au titre du dol. Quant à l'erreur sur une qualité substantielle du contrat, les juges de première instance ont, après avoir rappelé qu'il doit s'agir d'une qualité déterminante des deux contractants, entrée dans le champ contractuel, retenu que PERSONNE3.) restait en défaut de prouver que cette qualité, même à admettre son existence, a été portée à la connaissance des vendeurs.

Ces mêmes juges ont ensuite mis hors cause PERSONNE4.) après avoir constaté que les parties demanderesses ont versé aux débats un compromis de vente du 15 janvier 2021 dans lequel le nom d'PERSONNE4.) est barré et où figure la mention « *voir avenant* », ce document reflétant selon les juges la volonté des parties d'enlever PERSONNE4.) en tant que partie acquéreuse suite à la signature de l'avenant signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.).

Pour rejeter ensuite les demandes des vendeurs et de l'agent immobilier basées sur la clause pénale, les juges ont relevé que la clause pénale telle que libellée ne se rapporte qu'au cas d'une résiliation du compromis « après accord du prêt », de sorte qu'elle n'est due ni en cas de résiliation fautive du compromis en absence d'accord du prêt, ni en cas de résolution suite à un non-accomplissement d'une condition suspensive. Ils ont en déduit que comme l'acquéreur n'a pas obtenu un accord de prêt, la clause pénale telle que prévue dans le compromis de vente ne saurait jouer.

Le tribunal a enfin rejeté les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) à défaut de preuve d'une faute en relation causale avec les préjudices invoqués par celui-ci.

Par acte d'huissier de justice des 1<sup>er</sup> et 5 septembre 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et SOCIETE1.) ont relevé appel de cette décision qui leur a été signifiée en date du 1<sup>er</sup> août 2023.

Bien que régulièrement touché à domicile, PERSONNE3.) n'a pas constitué avocat.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 30 septembre 2024, puis l'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 4 décembre 2024, date à laquelle elle a été prise en délibéré sans plaidoiries, les fardes de procédures ayant été déposées antérieurement à l'audience. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

## **Discussion**

A l'appui de leur acte d'appel, *les époux PERSONNE1.) et SOCIETE1.)* demandent à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu qu'PERSONNE4.) n'était plus partie au compromis de vente signé en date du 15 janvier 2021 alors que l'avenant ne portait pas la signature de ce dernier ; en ce qu'il a mis PERSONNE4.) hors cause et les a condamnés au remboursement des frais d'avocat d'PERSONNE4.) à hauteur du montant de 6.127,41 euros ; en ce qu'il a déclaré la demande en exécution de la clause pénale non fondée et les a déboutés de leurs demandes indemnitaires respectives et en ce qu'il les a condamnés aux frais et dépens de l'instance. Ils sollicitent encore chacun une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, ils font plaider, concernant les parties en cause, qu'il n'aurait jamais été question pour eux de « sortir » PERSONNE4.) du compromis de vente. Ils exposent comme en première instance que l'avenant n'aurait aucune valeur alors que ni PERSONNE4.), ni PERSONNE1.) ne l'aurait signé. Comme toutes les parties auraient dû signer l'avenant pour modifier le compromis de vente initial, PERSONNE4.) resterait donc tenu par ledit acte.

Quant au bienfondé de la demande en paiement de la clause pénale, ils maintiennent que les acquéreurs n'auraient pas respecté les termes du compromis de vente alors qu'ils n'auraient pas introduit de demande de prêt dans les 5 jours ouvrables de la signature de l'acte. Ils ajoutent que les parties auraient eu l'obligation d'exécuter les termes du compromis de bonne foi et qu'en application de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive serait donc réputée accomplie et la clause pénale applicable. Ils reprochent à cet égard au tribunal d'avoir fait une lecture littérale et stricte des termes du compromis et argumentent que le terme dédommagement auquel ferait référence la clause précédant le paragraphe « CLAUSES ET CONDITIONS » viserait en fait l'indemnité forfaitaire prévue quelques lignes plus bas.

PERSONNE4.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme. Au fond, après avoir rappelé sa version

des faits et des rétroactes, il conclut à la confirmation du jugement déferé en ce qu'il a été mis hors cause et en ce que le tribunal a fait droit à sa demande en remboursement des frais d'avocat à hauteur du montant de 6.127,41 euros.

Pour ce faire, il réitère ses moyens présentés en première instance relatifs à la violation de leurs obligations contractuelles par les appelants et à l'applicabilité de la clause pénale. Il remet également en cause la base de calcul de la clause pénale et conteste la mise en compte de la TVA.

Il demande ensuite à la Cour de faire droit à l'augmentation de sa demande en remboursement des frais d'avocat à concurrence du montant de 12.641,25 euros sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil. Il interjette appel incident en ce que le tribunal n'a pas fait droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros dirigée contre PERSONNE1.) et SOCIETE1.). Il sollicite enfin la condamnation de PERSONNE1.) et de SOCIETE1.) à lui payer chacun une indemnité de procédure de 2.500.- euros en appel.

### **Appréciation de la Cour**

#### *- Régularité de l'appel*

PERSONNE4.) s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'acte d'appel.

En l'espèce, PERSONNE3.) n'a, contrairement à l'autre intimé en cause, pas constitué avocat conformément aux articles 192 et 193 du Nouveau Code de procédure civile.

Il résulte des indications contenues dans l'exploit d'huissier de justice du 1<sup>er</sup> septembre 2023 que l'acte a été signifié à domicile et n'a donc pas été délivré à personne.

L'arrêt devrait par conséquent être contradictoire à l'égard d'PERSONNE4.) en application de l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et par défaut à l'égard de PERSONNE3.), en application de l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, « *si de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaissent pas, les parties défaillantes auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, recitées par huissier de justice, avec mention, dans la recitation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire.*

*A l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient ou non été représentées par un mandataire. »*

Conformément à l'article 587 du Nouveau Code de procédure civile, cette règle est également à observer en instance d'appel.

La procédure spéciale, dite de défaut profit-joint et instituée par l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, est destinée à éviter des contrariétés de jugements. Elle touche à l'ordre public et son inobservation entraîne la nullité de la décision rendue.

Cependant, pour qu'elle soit applicable, il faut que plusieurs parties soient citées pour le même objet et que ces parties aient des intérêts identiques à l'issue de l'affaire.

En l'espèce, les époux PERSONNE1.) et SOCIETE1.) ont attiré au litige PERSONNE4.) et PERSONNE3.) afin de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, à leur payer des indemnités sur base d'un compromis de vente signé en date du 15 janvier 2021 et portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.). Les intimés ont partant été assignés aux mêmes fins.

Dans ces conditions, la procédure de défaut profit-joint a vocation à s'appliquer.

Il n'appert néanmoins pas du dossier soumis à l'appréciation de la Cour si PERSONNE3.) a été valablement réassigné, de sorte à pouvoir retenir que la procédure d'appel est régulière et l'appel régulier quant à la forme.

Il y a lieu en conséquence, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture pour permettre aux appelants de prendre position sur cette question et de régulariser, le cas échéant, la procédure conformément à l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il y a lieu de réserver les demandes pour le surplus.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 30 septembre 2024 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.), ainsi qu'à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de prendre position quant à la régularité de la procédure suivie à l'encontre de PERSONNE3.) et de régulariser, le cas

échéant, la procédure conformément aux articles 84 et 587 du Nouveau Code de procédure civile ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

renvoie l'affaire devant le magistrat chargé de la mise en état ;

réserve tous autres droits des parties ainsi que les frais et dépens.

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.