

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 89/25 - IX - CIV

Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00983 du rôle

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,
Daniel LINDEN, conseiller,
Jil WEBER, 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^{er} septembre 2023 et de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 5 septembre 2023, ainsi qu'aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Patrick MULLER du 9 avril 2025,

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

e t :

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

intimé aux termes du prêt exploit PERSONNE4.) du 1^{er} septembre 2023, ainsi qu'aux termes du prêt exploit de réaffectation PERSONNE4.) du 9 avril 2025,

défaillant,

2) **PERSONNE5.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

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

comparant par la société en commandite simple PERSONNE6.), 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.

L A C O U R D ' A P P E L :

Exposé du litige

Vu l'arrêt N° 21/25 - IX - CIV du 27 février 2025.

Pour rappel, le litige a trait au recouvrement par PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE7.)) d'une clause pénale de 10% du prix de vente de l'immeuble, ainsi qu'au recouvrement par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) d'une commission d'agent immobilier de 3% du prix de vente de l'immeuble, ces deux indemnités prétendument rédues par PERSONNE3.) et PERSONNE5.) 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.).

Statuant sur l'appel interjeté par les époux PERSONNE7.) et SOCIETE1.) contre le jugement N°2023TALCH10/08344 du 14 juillet 2023 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg ayant dit non fondée la demande des époux PERSONNE7.) et de SOCIETE1.) à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE5.), ayant dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) pour préjudice moral et remboursement des frais et honoraires d'avocat, ayant dit la demande en garantie de PERSONNE3.) contre SOCIETE1.) sans objet, ayant dit non fondée la demande des époux PERSONNE7.) et de SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, ayant dit fondée la demande d'PERSONNE5.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour un montant de 6.127,41 euros et partant condamné PERSONNE1.) et SOCIETE1.) *in solidum* à payer à PERSONNE5.) ce montant et ayant dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, la Cour a, par arrêt N°21/25 - IX - CIV du 27 février 2025, avant tout autre progrès en cause, ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 30 septembre 2024,

conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux époux PERSONNE7.), ainsi qu'à SOCIETE1.) 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. La Cour a sursis à statuer pour le surplus et l'affaire a été renvoyée devant le magistrat chargé de la mise en état.

Par acte d'huissier du 9 avril 2025, les époux PERSONNE7.) ainsi que SOCIETE1.) ont réassigné PERSONNE3.) devant la Cour, afin de constituer avocat.

PERSONNE3.), qui a fait l'objet d'une réassignation conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, n'a pas constitué avocat à la Cour.

L'instruction a été clôturée une seconde fois par ordonnance du 1^{er} juillet 2025. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 8 octobre 2025. L'affaire a été prise en délibéré à cette audience et les parties ont été informées de la date du prononcé.

Conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il sera statué par un jugement contradictoire à l'égard de toutes les parties, même si elles ne sont pas représentées.

Appréciation de la Cour

Quant à la mise hors cause d'PERSONNE5.)

Les époux PERSONNE7.) et SOCIETE1.) font grief au jugement de première instance en ce qu'il a retenu qu'PERSONNE5.) n'était plus partie au compromis de vente et dès lors hors cause pour dire la demande dirigée contre lui non fondée.

Il est constant en cause qu'en date du 15 janvier 2021 un compromis de vente portant sur une maison sise à ADRESSE5.) a été signé entre PERSONNE1.), comme vendeur et PERSONNE3.) et PERSONNE5.) comme acheteurs. SOCIETE1.) est intervenue dans la transaction en qualité d'agence immobilière. Le prix de la vente a été fixé au montant de 660.000.- euros.

Ce compromis de vente a été signé sous la condition suspensive de l'obtention par les acquéreurs d'un prêt bancaire.

PERSONNE5.) explique que par la suite il avait informé PERSONNE3.) qu'il n'était plus intéressé pour acquérir l'immeuble en question et qu'un avenant au compromis de vente avait été signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en date du 8 mars 2021. Cet avenant, en faisant référence

au compromis de vente du 8 mars 2021, réduit le prix de l'immeuble au montant de 640.000.- euros.

PERSONNE5.) soutient qu'à la suite de la signature de cet avenant, son nom aurait été supprimé du compromis de vente, de sorte que PERSONNE3.) aurait été considéré par l'ensemble des parties en cause comme seul et unique acquéreur de l'immeuble.

Les parties appelantes font valoir que toute modification des termes du compromis de vente nécessitait la signature de l'avenant par toutes les parties en cause, y compris PERSONNE5.), conformément à l'article 1134 du Code civil.

La Cour constate que par courrier du 2 juin 2021 les époux PERSONNE7.) ont sommé PERSONNE3.) et son épouse de passer acte. Un procès-verbal de carence constatant l'indisponibilité des fonds entre les mains de PERSONNE3.) a été dressé par le notaire Karine REUTER. Le nom d'PERSONNE5.) ne figure pas dans ce procès-verbal de carence.

Les parties appelantes ne fournissent aucune explication quant à la raison pour laquelle elles n'ont pas également sommé PERSONNE5.) de passer acte, si elles le considéraient encore comme acquéreur et donc partie au compromis de vente.

Il convient en outre de relever que ce sont les parties appelantes elles-mêmes qui ont produit parmi leurs pièces le compromis de vente modifié de manière manuscrite, sur lequel le nom d'PERSONNE5.) est barré avec la mention *voir avenant*. Elles ne justifient pas la raison pour laquelle le nom d'PERSONNE5.) a été rayé si ce n'est qu'il ne fait plus partie de la transaction. Le fait que la mention *voir avenant* ne précise pas la date de cet avenant et ne précise pas de quel avenant il s'agit, ne saurait porter à conséquence, dès lors que les parties ne font état que d'un seul avenant qui a été signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE3.).

La Cour relève également que le courrier de mise en demeure du 29 juillet 2021, bien qu'il mentionne comme destinataire PERSONNE5.), a été envoyé à l'adresse de PERSONNE3.) et non pas à celle d'PERSONNE5.). Il y a lieu de rappeler à cet égard que l'adresse d'PERSONNE5.) était connue par les époux PERSONNE7.) pour avoir figuré sur le compromis de vente initial.

C'est donc à juste titre et au vu d'un examen approfondi des pièces produites, que la Cour constate, comme l'ont relevé les juges de première instance, qu'PERSONNE5.) ne pouvait plus être considéré comme partie au compromis de vente et ce en dépit de l'absence de sa signature sur l'avenant. En effet, l'ensemble des éléments du dossier démontre qu'il a été écarté de la transaction et ne pouvait plus être considéré comme partie au compromis de vente, de sorte que le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a mis PERSONNE8.) hors cause et a dit la demande non fondée pour autant qu'elle est dirigée contre lui.

Quant à la clause pénale

Les appelants réitèrent leurs moyens exposés en première instance pour conclure à l'application de la clause pénale et à la condamnation des parties intimées au paiement des montants de 66.000.- euros et de 23.166.- euros.

A l'appui de leur demande ils soutiennent qu'aux termes du compromis de vente les acquéreurs se sont engagés à introduire une demande de crédit dans un délai de cinq jours à compter de la signature sous peine de dédommagement et de nullité du compromis de vente en faveur des vendeurs.

Dans la mesure où les acquéreurs n'auraient fait aucune démarche en vue de se voir accorder le financement nécessaire, notamment en déposant les demandes de prêts dans les délais imposés, ils auraient failli aux obligations stipulées dans le compromis de vente entraînant l'exigibilité de la clause pénale.

Les appelants prétendent qu'en l'espèce une lecture littérale et stricte des termes du compromis de vente ne s'imposerait pas, mais qu'en application de l'article 1156 du Code civil, il y aurait lieu de rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

A cet égard, la Cour rappelle cependant qu'il n'y a pas de place pour l'interprétation lorsque la convention est claire et précise.

Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage, ne permettent au juge de modifier les clauses claires et précises d'un contrat (Cass. civ., 15 nov. 1933 : Gaz. Pal. 1934, 1, p. 68 . - Cass. civ., 2 déc. 1947 : Gaz. Pal. 1948, 1, p. 36 . - Cass. 1ère civ., 16 janv. 1961 : Bull. civ. I, n° 34).

Le sens littéral non ambigu, sauf preuve d'une erreur à rapporter, s'impose de lui-même comme correspondant à la volonté des parties (Cour d'appel d'Amiens, 1ère ch. civile, 4 juillet 2023, n° 21/05803).

En l'espèce, le compromis de vente comprend la clause suivante :

*« En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, **après accord du prêt**, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% SOCIETE2.) à l'agence immobilière ».*

La Cour estime que les termes du compromis sont clairs et ne donnent pas lieu à interprétation.

En effet, la clause litigieuse du compromis ne prévoit le paiement d'une indemnité de 10 % du prix de vente au vendeur et de 3 % du prix de vente

à l'agence immobilière qu'en cas de résiliation du compromis de vente après l'accord du prêt.

Dans la mesure où les époux PERSONNE7.) ne rapportent pas la preuve qu'un prêt bancaire a été accordé à PERSONNE3.), la clause pénale ne saurait s'appliquer en l'espèce.

Il y a encore lieu d'ajouter que la clause du compromis de vente libellée comme suit « *Il est expressément entendu qu'au cas où l'(les) acquéreur(s) ne devrai(en)t pas se voir accorder le prêt en question, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et nul avenü, sans que le(s) vendeur(s) puisse(nt) invoquer les dommages et intérêts à l'encontre de(s) acquéreur(s). Cependant, l'(les) acquéreur(s) s'engage(nt) à introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la date du présent compromis, sous peine de dédommagement et de nullité de celui-ci en faveur du (des) vendeur(s).* » ne prévoit ni une indemnité de 10% du prix de vente de l'immeuble au profit des époux PERSONNE7.) ni une indemnité de 3% du prix de vente au profit de l'agence immobilière.

Dans la mesure où les parties appelantes n'ont pas réclamé d'autres préjudices que le paiement des indemnités prévues à titre de clause pénale et n'ont pas rapporté la preuve de l'existence d'un préjudice dans leur chef, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande des époux PERSONNE7.) et de SOCIETE1.).

Quant à la demande reconventionnelle d'PERSONNE5.)

A l'appui de leur acte d'appel les appelants demandent à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qu'ils ont été condamnés au remboursement des frais et honoraires d'avocat d'PERSONNE5.) pour un montant de 6.127,41 euros.

PERSONNE5.) conclut à la confirmation du jugement de première instance sur ce point. Il augmente cependant sa demande d'un montant de 8.605,63 euros qui correspondrait en réalité aux frais et honoraires d'avocat acquittés par lui pour assurer sa défense dans le présent litige en première instance.

Il sollicite ensuite reconventionnellement le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat déboursés pour l'instance d'appel se chiffrant à 2.223,65 euros.

A l'appui de sa demande il verse tant les factures émises entre le 30 novembre 2021 et le 16 février 2024 que les preuves de paiement de ces factures, sauf en ce qui concerne celle du 16 février 2024 portant sur le montant de 4.035,62 euros pour laquelle la preuve du paiement n'est pas versée.

Ces demandes sont contestées par les parties appelantes.

Concernant 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.

La Cour constate que les prestations détaillées sur les factures datées au 30 novembre 2021 et 31 mars 2022 d'un montant total de 6.127,41 euros ont trait à la défense d'PERSONNE5.) contre les demandes injustifiées formulées en première instance par les époux PERSONNE7.) et de SOCIETE1.).

Au vu des éléments du dossier le jugement de première instance ayant dit la demande d'PERSONNE5.) en remboursement d'un montant de 6.127,41 euros à titre de frais et honoraires d'avocat déboursés pour la première instance est à confirmer sur ce point.

En application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, la demande d'PERSONNE5.) est néanmoins irrecevable en ce qui concerne les frais d'avocat exposés dans la première instance du présent litige et non réclamés lors de cette instance, dans la mesure où elle ne constitue ni une demande en compensation ni une défense à l'action principale et qu'elle n'a pas trait à un préjudice né à la suite du jugement n° 2023TALCH10/00139 du 14 juillet 2023.

La demande est cependant recevable sur base de l'article 592, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, en ce qu'elle a trait aux frais d'avocat exposés en instance d'appel dans le cadre du présent litige.

La Cour constate ensuite que la seule facture qui concerne la procédure d'appel est celle du 16 février 2024 pour laquelle PERSONNE5.) ne fournit pas de preuve de paiement.

Dans ces conditions cette demande n'est pas fondée.

Quant aux demandes accessoires

Les époux PERSONNE7.) et de SOCIETE1.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le tribunal en ce qu'il les a déboutés tant de leur demande en paiement des frais et honoraires d'avocat qu'en allocation d'une indemnité de procédure. Ils sont également à débouter de ces demandes en instance d'appel.

PERSONNE5.) interjette appel incident en ce que le jugement de première instance l'a débouté de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Il demande à ce titre le montant de 1.500.- euros à l'égard de PERSONNE1.) et 1.500.- euros à l'égard de SOCIETE1.).

N'invoquant, ni a fortiori ne démontrant de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance ayant refusé de lui accorder une indemnité de procédure, il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris sur ce point. Sur base de cette même motivation, la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel d'PERSONNE5.) est à rejeter.

Succombant en instance d'appel, les époux PERSONNE7.) et SOCIETE1.) doivent également supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation de l'arrêt N° 21/25 - IX - CIV du 27 février 2025,

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

les déclare non fondés ;

confirme le jugement entrepris ;

dit les demandes des époux PERSONNE7.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement des frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel non fondées ;

dit irrecevable la demande d'PERSONNE5.) en remboursement des frais d'avocat exposés en première instance et non réclamés lors de cette instance ;

dit recevable, mais non fondée, la demande d'PERSONNE5.) en remboursement des frais d'avocat exposés en instance d'appel ;

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées ;

condamne les époux PERSONNE7.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.