

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°14/26- IX - CIV

Audience publique du quatre février deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-00939 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.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.), et
2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de Laura GEIGER, huissier de justice de Luxembourg du 04 septembre 2024,

comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE1.) S.à.r.l.-s.**, 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, sinon par tout organe autorisé à la représenter légalement,

intimée aux termes du prédit exploit PERSONNE3.),

comparant par Maître Marie BENA, avocat, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

En résumé, le litige a trait d'une part, au recouvrement d'une commission d'agent immobilier prétendument redue par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE4.) ou les appelants) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.-s (ci-après SOCIETE1.) ou l'intimée), intermédiaire à la conclusion d'un compromis de vente du 4 mai 2022 portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. (ci-après le vendeur) et les appelants moyennant paiement du prix de 1.600.000.- euros et d'autre part, à la validation de la saisie-arrêt pratiquée par SOCIETE1.) à charge des appelants en vertu d'un exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2022, entre les mains de la société coopérative SOCIETE3.) pour sûreté et obtenir paiement de la somme de 56.160.- euros au titre de ladite commission.

Le compromis de vente stipule notamment qu'il « est valable uniquement sous la condition suspensive que : les Acheteurs pré-qualifiés obtiennent l'accord pour le financement de l'achat du bien [...] auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 12 (douze) semaines à dater de ce jour » ; que « [p]assé ce délai, le prêt sera présumé accepté » ; qu'au « cas où les Acheteurs devaient ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le présent compromis serait déclaré nul et non avenue [...] » ; que la signature de l'acte notarié de vente est prévue pour le 30 septembre 2022 au plus tard ; ainsi qu'une clause pénale de la teneur suivante : « [...] en cas de résiliation du [...] compromis de vente par une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie à titre de clause pénale, une indemnité correspondant à 30% du prix de vente, ainsi que la commission de l'agent immobilier telle que convenue à l'article 3 du [...] compromis [soit 3 % du prix de vente + SOCIETE4.)] ainsi que les frais et honoraires du notaire pour la préparation du dossier ».

Deux refus bancaires ont été transmis par les consorts PERSONNE4.) les 2 et 31 août 2022, soit après l'échéance de douze semaines prévues dans le compromis, défaillie le 27 juillet 2022. Le 23 septembre 2022, les consorts PERSONNE4.) ont été sommés, par lettre recommandée, de se présenter en l'étude du notaire désigné le 30 septembre 2022 aux fins d'authentifier la vente. Ne s'étant pas présentés à la signature, ils ont été mis en demeure, par courrier recommandé du 20 octobre 2022, de régler à SOCIETE1.) le montant de 56.160.- euros (3 % du prix de vente de 1.600.000.- euros + SOCIETE4.) de 17 %) sur base d'une facture n° NUMERO2.) au titre de la clause pénale stipulée

dans le compromis de vente. Cette mise en demeure étant restée infructueuse, SOCIETE1.) a fait pratiquer la saisie-arrêt précitée entre les mains de la Banque SOCIETE5.).

La saisie-arrêt a été dénoncée aux consorts PERSONNE4.) par exploit d'huissier de justice du 1^{er} décembre 2022, ce même exploit contenant assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 28 novembre 2022. La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2022.

Par jugement contradictoire n° 2024TALCH20/00086 du 13 juin 2024, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a reçu les demandes en condamnation et en validation de la saisie-arrêt en la forme ; a condamné les consorts PERSONNE4.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 56.160.- euros ; a déclaré bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la Banque SOCIETE5.) suivant exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2022 au préjudice des consorts PERSONNE4.) ; a dit que les sommes dont la partie tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice envers les consorts PERSONNE4.), seront par elle versées entre les mains d'SOCIETE1.) en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 56.160.- euros ; a rejeté la demande d'SOCIETE1.) en relation avec la répétition des frais et honoraires d'avocat ; a rejeté la demande des consorts PERSONNE4.) tendant au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ; a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ; a condamné les consorts PERSONNE4.) à une indemnité de procédure de 2.000.- euros ; a rejeté leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les a condamnés aux frais et dépens.

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir rejeté les moyens de nullité et d'irrecevabilité présentés par les consorts PERSONNE4.) tendant à la nullité de l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022 pour être pratiquée sur base d'une « simple facture », un titre privé étant admis au stade de la phase conservatoire de la saisie-arrêt lorsque la créance est certaine dans son principe et exigible ; à la nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour mentionner à tort l'existence d'une « ordonnance », cette mention relevant d'une erreur matérielle et aucun grief n'ayant été démontré ; à la nullité de l'exploit d'assignation pour défaut d'indication de la nécessité pour les parties adverses de constituer avocat « à la Cour », une telle mention n'étant pas obligatoire dans l'exploit d'assignation et aucun grief n'ayant été démontré ; à la nullité pour libellé obscur de l'exploit d'assignation en ce que fondé sur la responsabilité contractuelle, la mention de la base légale sur laquelle est fondée la demande n'étant pas requise et la prétention ayant été clairement et précisément formulée ; ainsi qu'à l'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir dans le chef d'SOCIETE1.), cette dernière invoquant le bénéfice d'un droit dont elle serait titulaire ; a constaté la régularité de la procédure de saisie-arrêt quant à la forme et aux délais et a examiné les demandes au fond.

Afin de statuer sur le fond du droit et sur la validité de la saisie, les juges de première instance ont constaté qu'aucun titre exécutoire ou condamnation

n'existait à l'encontre des consorts PERSONNE4.) ; que la demande en validation de la saisie-arrêt intervenait ensemble avec une demande en condamnation relevant de sa compétence matérielle et territoriale ; ainsi qu'il convenait d'examiner si la créance litigieuse était certaine, liquide et exigible, permettant ainsi de faire l'objet d'une exécution forcée.

Les mêmes juges ont relevé, concernant la réalisation de la condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire, que le compromis de vente litigieux avait été conclu sous une condition suspensive, consistant pour les consorts PERSONNE4.) en l'obtention d'un prêt bancaire auprès d'un institut financier luxembourgeois dans un délai de 12 semaines à compter du 4 mai 2022 et qu'en cas de présentation d'attestations de refus d'au moins deux instituts financiers, le compromis de vente serait à considérer comme nul et non avenue ; que les parties étaient en discordance en ce qui concerne l'application du délai de 12 semaines à l'obligation de présenter deux refus bancaires ; qu'au regard du contrat de réservation litigieux l'intention des parties était que les consorts PERSONNE4.) présentent les deux refus bancaires également dans le délai de 12 semaines ; qu'il incombait ainsi aux consorts PERSONNE4.) de présenter au moins deux refus bancaires dans les 12 semaines à compter du 4 mai 2022, soit jusqu'au 27 juillet 2022 au plus tard ; qu'en application de l'article 1178 du Code civil, imposant à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser, il appartenait aux consorts PERSONNE4.) de faire les démarches nécessaires pour l'obtention d'un crédit auprès d'au moins deux établissements bancaires pour le 27 juillet 2022 au plus tard ; que la preuve qu'une demande ait été faite et rejetée par la banque ne suffit pas, l'emprunteur devant encore démontrer qu'il avait déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte ; qu'en outre, les éléments d'information communiqués aux banques devaient être produits pour permettre au juge de confirmer la conformité de la demande de prêt aux caractéristiques prévues par la convention ; que le 27 juillet 2022, aucun accord, ni refus bancaire n'avait été transmis par les consorts PERSONNE4.), les deux refus bancaires émis par la Banque SOCIETE5.) et la SOCIETE6.) respectivement les 2 et 31 août 2022, étant postérieurs à la date butoir ; enfin que, conformément à l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive était réputée accomplie et la vente parfaite.

Pour dire fondée la demande d'SOCIETE1.) en paiement de la clause pénale à hauteur du montant réclamé de 56.160.- euros (3% de 1.600.000.- euros + SOCIETE4.) de 17 %), le tribunal, après avoir rejeté l'argument des consorts PERSONNE4.) tendant à invoquer l'effet relatif des contrats pour s'opposer à cette demande, alors qu'SOCIETE1.) bénéficiait d'une stipulation pour autrui lui ouvrant droit à une action directe pour exiger l'exécution de cette obligation, a rappelé que, lorsque l'acte de vente n'est pas formé pour défaut de réalisation d'une condition suspensive, l'agent immobilier peut réclamer l'indemnité forfaitaire équivalente à la commission en cas de manquement de l'acquéreur ayant causé un préjudice résultant de l'impossibilité de réaliser le projet ; a jugé qu'en l'espèce il était établi que les consorts PERSONNE4.) avaient manqué à leurs obligations contractuelles, faute d'avoir communiqué au moins deux refus bancaires pour le 27 juillet 2022 au plus tard et de ne pas s'être présentés à l'étude du notaire désigné en vue de la passation de l'acte notarié de vente et

que la responsabilité des consorts PERSONNE4.) était engagée de sorte qu'il convenait de faire application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du 4 mai 2022.

À défaut de solidarité stipulée au compromis de vente du 4 mai 2022 et faute pour SOCIETE1.) d'établir que les consorts PERSONNE4.) seraient à condamner solidairement, sinon in solidum au paiement de la clause pénale, le tribunal a rejeté la demande d'SOCIETE1.) en ce sens et a condamné conjointement les consorts PERSONNE4.) au paiement de la clause pénale.

Pour valider la saisie-arrêt pratiquée le 28 novembre 2022, le tribunal a jugé que la créance était, au jour du jugement, certaine, liquide et exigible, les consorts PERSONNE4.) ayant été condamnés au paiement de 56.160.- euros au titre de la clause pénale litigieuse et ladite condamnation valant titre exécutoire.

Les juges de première instance ont rejeté la demande d'SOCIETE1.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat, aucune preuve n'ayant été apportée pour établir un préjudice dans son chef ; de même que la demande d'exécution provisoire du jugement, aucune des conditions requises n'étant réunie au vu des circonstances de la cause.

Au regard de l'issue du litige, ils ont rejeté la demande des consorts PERSONNE4.) pour procédure abusive et vexatoire ainsi que leur demande pour une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Les mêmes juges ont alloué à SOCIETE1.) une indemnité de procédure fixée ex aequo et bono à 2.000.- euros et ont condamné les consorts PERSONNE4.) aux frais et dépens.

Par exploit du 4 septembre 2024, les consorts PERSONNE4.) ont relevé appel de ce jugement, leur signifié le 26 juillet 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 octobre 2025. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 7 janvier 2026. L'affaire a été prise en délibéré à la même date. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

Discussion

Conformément à l'avis valant inventaire avant clôture du 22 septembre 2025, ayant reçu l'accord des parties, la Cour a pris en considération pour rendre le présent arrêt l'acte d'appel du 4 septembre 2024 des appelants, les consorts PERSONNE4.), ainsi que les conclusions du 23 mars 2025 de l'intimée, SOCIETE1.).

Les consorts PERSONNE4.) demandent à la Cour, par reformation du jugement entrepris, de déclarer nul, sinon irrecevable, l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022 pour avoir été effectué sans ordonnance présidentielle, ni titre public ou privé au sens de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile et déclarer nuls, sinon irrecevables les actes subséquents, y compris

l'assignation en validation de la saisie arrêt et sa contre-dénonciation ; déclarer nuls, sinon irrecevables, l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022 et l'assignation du 1^{er} décembre 2022 ainsi que les actes subséquents pour défaut de qualité à agir dans le chef d'SOCIETE1.) ; déclarer nulle, sinon irrecevable, l'assignation du 1^{er} décembre 2022 en ce qu'elle se réfère à une ordonnance qui n'aurait pas été signifiée ou qui n'existerait pas ; déclarer nulle, sinon irrecevable, l'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour défaut d'indication de la nécessité de constituer avocat à la Cour ; déclarer nulle, sinon irrecevable, l'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour libellé obscur ; subsidiairement, débouter SOCIETE1.) de l'ensemble de ses prétentions, demandes et conclusions ; ainsi que d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée.

Pour voir statuer en ce sens, les appelants développent, en substance, les moyens tirés de leur argumentation déjà exposée en première instance. Ils reprochent ainsi au tribunal de les avoir condamnés à tort, et sollicitent à voir leurs différentes demandes réexaminées. S'agissant du moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité, de l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022, ils font valoir qu'une simple facture émise par l'intimée en dehors de toute relation contractuelle avec eux, des personnes privées qui n'auraient pas la qualité de commerçant, ne saurait suffire pour effectuer la saisie-arrêt, une telle facture ne valant pas titre public ou privé au sens de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile, n'ayant pas de force exécutoire, ne pouvant dispenser de l'obtention d'une autorisation judiciaire, ainsi que ne pouvant prouver une créance certaine, liquide et exigible.

Ce serait encore à tort que le tribunal a rejeté leur moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022, alors qu'il se référerait à l'existence d'une ordonnance ; qu'une telle ordonnance n'aurait pas été notifiée ni à eux ni au tiers saisi ; qu'il en résulterait soit que l'indication est fautive leur causant grief, soit qu'une ordonnance existe mais n'aurait pas été notifiée.

Ils reprochent au jugement entrepris d'avoir rejeté leur moyen de nullité de l'assignation du 1^{er} décembre 2022 tenant au défaut de mention de la nécessité de constituer « avocat à la Cour », et non seulement de comparaître par ministère d'avocat, alors que seuls les avocats à la Cour pourraient représenter une partie ; qu'il existerait une obligation d'ordre public d'informer le défendeur qu'il doit constituer « avocat à la Cour » ; que la sanction de l'inobservation de ladite obligation serait une nullité de fond à laquelle ne s'appliqueraient pas les dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Ledit jugement serait encore à réformer pour avoir rejeté leur moyen de libellé obscur de l'assignation du 1^{er} décembre 2022 alors que la demande serait fondée sur une base contractuelle ; qu'aucune relation contractuelle n'existerait entre les appelants et l'intimée ; que la base légale d'une demande en responsabilité devrait être mentionnée et être opposable à celui qui s'en prévaut ; qu'il résulterait en l'espèce une gêne évidente dans l'organisation de la défense, en particulier dans le choix des moyens de défense appropriés.

Ils font ensuite valoir que ce serait à tort que le jugement entrepris a rejeté la fin de non-recevoir tenant au défaut de qualité à agir dans le chef d'SOCIETE1.) alors que celle-ci avait fondé son action sur un compromis de vente auquel elle ne serait pas partie ; que dans ledit compromis il serait expressément précisé que la commission de l'agent immobilier serait payable par le vendeur lors de la signature de l'acte notarié ; que seul le vendeur, partie cocontractante, serait titulaire d'un droit résultant du compromis de vente et partant susceptible d'agir en justice ; que la créance litigieuse serait en outre contestée tant dans son principe que dans son quantum ; qu'SOCIETE1.) ne serait dès lors pas titulaire du droit dont elle se prévaut.

Subsidiairement, ils reprochent au jugement entrepris d'avoir déclarée fondée la demande d'SOCIETE1.), alors que cette dernière ne serait pas partie au contrat ; que l'article 3 du contrat prévoirait que la commission de l'agent immobilier serait payable par le vendeur, non par l'acquéreur, au moment de la signature de l'acte notarié ; que l'article 4 prévoirait une clause pénale applicable seulement entre le vendeur et les acquéreurs ; qu'aucune disposition du compromis de vente ne permettrait à SOCIETE1.) d'assigner les appelants et de solliciter leur condamnation ; qu'il n'y aurait aucune stipulation pour autrui, la lettre du compromis étant claire.

En outre, ils font plaider que la condition suspensive du compromis de vente ne se serait jamais réalisée, les appelants ayant initié deux demandes de prêt pour un montant de 1.600.000.- euros et ayant reçu deux refus pour absence des fonds suffisants ; que les deux refus bancaires auraient été présentés au vendeur, à l'intimée et au notaire désigné, démontrant que les appelants ne seraient pas restés inactifs ; que la lecture conjointe des deux alinéas de l'article 4 du compromis de vente pour considérer le prêt comme étant accordé si deux refus bancaires n'avaient pas été présentés dans le délai de 12 semaines, serait abusive, le silence d'une partie ne pouvant faire naître un droit ou une obligation sauf dans des cas limitativement énumérés par la loi ; que, même à l'admettre dans son principe, cette présomption ne serait pas irréfragable de sorte que les deux refus bancaires versés au dossier et précédemment communiqués au vendeur, à l'intimée et au notaire, suffiraient à la renverser ; que l'agent immobilier n'aurait pas vocation à percevoir une commission en l'absence de vente effective du bien ; que le retard dans l'obtention des attestations de refus ne pourrait à lui seul être constitutif d'une faute ; que la décision de refus ou d'acceptation du prêt dans le délai en question ne serait qu'une obligation de moyens pour les appelants et que leur responsabilité contractuelle ne pouvant être engagée qu'en présence d'une faute dans l'exécution de ladite obligation ; que le jugement entrepris aurait inversé la charge de la preuve concernant cette faute, alors qu'il incomberait à l'intimée de la rapporter.

Le tribunal aurait également dénaturé les termes des alinéas 1 et 2 de l'article 4 du compromis du fait de ne pas avoir fait application de l'article 1162 du Code civil et d'avoir ainsi interprété les dispositions du contrat en faveur de celui qui a stipulé et contre celui qui a contracté. Ils ajoutent que même à admettre la présomption qu'en l'absence de deux refus bancaires dans un délai de 12 semaines le prêt serait présumé obtenu, il serait précisé à l'alinéa 2 de l'article 4, que la présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, même

postérieure au délai de 12 semaines, aurait pour effet de voir déclaré nul et non avenu le compromis.

Ils demandent encore à voir condamner SOCIETE1.) à payer une indemnité de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire, une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour chacun d'eux sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance d'appel.

SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'acte d'appel, celui-ci étant rédigé en des termes standardisés, sans formulation de reproches précis à l'encontre de la motivation du jugement entrepris, de sorte qu'il entraînerait une difficulté réelle pour organiser convenablement sa défense et pour choisir les moyens de défense appropriés.

Après avoir rappelé sa version des faits et des rétroactes (à savoir, que le 1^{er} décembre 2021 le vendeur lui aurait confié la vente de son immeuble sis à ADRESSE4.); qu'il aurait été convenu qu'elle percevrait une commission correspondant à 3% du prix de vente de l'immeuble en cas de vente réalisée grâce à son intermédiaire ; que suivant son intervention les appelants auraient conclu le 4 mai 2022 un compromis de vente avec le vendeur portant sur la vente de l'immeuble ; que selon les termes du compromis, les appelants se seraient engagés à acquérir l'immeuble pour le prix de 1.600.000.- sauf à être en mesure de se prévaloir du refus d'octroi d'un prêt bancaire par au minimum deux organismes financiers dans un délai de 12 semaines à compter de la signature du compromis ; que les appelants n'auraient pas été en mesure de se prévaloir de tels refus dans le délai de 12 semaines ; qu'en vertu du compromis, passé ce délai le prêt serait présumé accepté, la vente devenant ferme et définitive, et ce, rétroactivement à partir du jour de la signature du compromis ; que le vendeur aurait mis en demeure les appelants pour signer l'acte notarié de vente le 30 septembre 2022 ; que les appelants, n'ayant réservé aucune suite à la mise en demeure, auraient adopté une attitude constitutive d'un refus injustifié de passer l'acte notarié ; qu'en vertu de l'article 4, alinéa 3 du compromis et compte tenu du refus des appelants de passer l'acte de vente, il leur appartiendrait de supporter la commission qui lui serait due, d'un montant de 56.160.- euros ; que par courrier recommandé du 20 octobre 2022 les appelants auraient été mis en demeure de payer ladite commission ; qu'aucun paiement n'aurait eu lieu ; que les appelants seraient ainsi en défaut de paiement ; que le 28 novembre 2022 elle aurait fait pratiquer saisie-arrêt pour parvenir au paiement du montant de 56.160.- euros), elle conclut à la confirmation du jugement entrepris dans son intégralité et demande la condamnation des appelants à une indemnité de 10.000.- euros chacun pour procédure abusive et vexatoire.

Au soutien de la validité de la saisie arrêt, elle conclut à l'existence d'un titre, la facture constituant un titre privé valable lors de la phase conservatoire et le jugement sur sa validité pouvant se prononcer tant sur la forme que sur le fond de la demande ; à l'absence de motif d'irrecevabilité de l'exploit du 1^{er} décembre 2022 qui mentionne l'existence d'une « ordonnance », cette mention relevant d'une erreur matérielle ; à l'absence de motif de nullité de la saisie-arrêt pour défaut d'indication de la nécessité de constituer « avocat à la

Cour », une telle règle n'existant pas en droit luxembourgeois, aucun tel motif de nullité n'étant prévu par la loi et aucun grief n'ayant été démontré ; à l'absence de libellé obscur, une relation contractuelle étant établie du fait de la stipulation en son profit, au sens de l'article 1121 du Code civil, dans le compromis de vente litigieux concernant la commission de 3% du prix de vente et l'objet de la demande étant clairement et précisément défini dans l'assignation du 1^{er} décembre 2022 ; ainsi qu'à l'existence de la qualité à agir dans son chef, l'action étant fondée sur la facture émise et non sur le compromis de vente litigieux, ledit compromis justifiant l'émission de la facture et le principe d'opposabilité du contrat aux tiers permettant à l'intimée de se prévaloir du compromis de vente pour réclamer le paiement de la commission indépendamment de la question de savoir quel serait le créancier des appelants.

Elle fait encore valoir qu'il existerait effectivement une créance en sa faveur, la signature du compromis de vente comportant la clause pénale et le pourcentage de la commission de l'agent immobilier équivalant reconnaissance de l'existence et du montant de la créance, l'agent immobilier pouvant agir en responsabilité contre l'acheteur qui n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles envers le vendeur et le régime de la responsabilité délictuelle étant applicable dans le cas où celui de la responsabilité contractuelle ne le serait pas ; que les clauses du compromis ne seraient pas abusives, les appelants ayant manifesté librement leur consentement lors de la signature, le délai de douze semaines avant de considérer le prêt comme étant accordé étant raisonnable pour permettre d'éviter un manque à gagner significatif pour le vendeur ainsi que pour l'agent immobilier et aucun déséquilibre ne résultant des dispositions du compromis si l'acheteur accomplissait toutes les démarches nécessaires dans les délais impartis ; que l'alinéa 3 de l'article 4 serait lié aux deux précédents alinéas de sorte que le délai de 12 semaines serait implicitement applicable pour la présentation des deux refus bancaires.

L'intimée fait ensuite plaider que la demande des appelants à une indemnité pour procédure abusive et vexatoire serait une demande nouvelle en appel et dans tous les cas non-fondée ; elle sollicite une indemnité de 10.000.- euros de chacun des appelants pour procédure abusive et vexatoire ; une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; ainsi que la condamnation des appelants aux frais et dépens.

La Cour renvoie pour le surplus à l'exposé exhaustif des moyens présentés par les parties tel que repris par le tribunal dans le jugement déféré et qui n'a pas véritablement changé en appel.

Appréciation de la Cour

- *Recevabilité de l'appel*

SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'acte d'appel, sa rédaction en des termes standardisés, sans formulation de reproches précis à l'encontre de la motivation du jugement entrepris, entraînant une difficulté réelle pour

l'organisation convenable de sa défense et pour le choix des moyens de défense appropriés.

La Cour relève que ce moyen de l'intimée concerne l'article 585 du Nouveau Code de procédure civile qui prévoit que l'acte d'appel doit, sous peine de nullité, indiquer la décision attaquée et, le cas échéant mentionner, les chefs de la décision auxquels l'appel est limité. Cette dernière mention concerne, toutefois, uniquement l'effet dévolutif de l'appel. En l'absence de précision quant aux chefs attaqués de la décision, elle est entreprise dans son intégralité.

L'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même Code, dispose encore que l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

La Cour considère que les susdites dispositions légales ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à l'intimée les critiques émises par les parties appelantes à l'encontre de la décision de première instance, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu du seul acte d'appel. Pour avoir un sens, leur observation s'impose dans l'acte d'appel, la nullité frappant un acte d'appel insuffisamment motivé ne pouvant être couverte par des conclusions ultérieures.

En l'occurrence, il se dégage à suffisance des développements contenus aux pages 3 à 12 de l'acte d'appel sur quels moyens de fait et de droit les appelants fondent leur recours et il ressort de manière suffisamment précise quels sont les griefs qu'ils entendent faire valoir à l'encontre du jugement entrepris.

Le fait que les moyens exposés dans l'acte d'appel soient en grande partie identiques à ceux invoqués en première instance ne porte pas à conséquence à cet égard et s'explique aisément par le fait que les juges de première instance n'ont pas suivi ces moyens et dit non-fondées les critiques des appelants par rapport aux demandes de l'intimée.

Même à retenir que la motivation de l'acte d'appel est standardisée et moyennement explicite pour révéler une critique précise, constitutive d'une erreur commise par les juges de première instance dans l'appréciation des moyens de défense des appelants, il n'en reste pas moins que l'intimée a été en mesure de prendre position de manière circonstanciée par rapport aux termes de l'acte d'appel, tel qu'en témoignent les conclusions en réponse de cette dernière.

Le moyen n'est donc pas fondé.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de

retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- *Nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour mentionner l'existence d'une « ordonnance »*

Pour rappel, les consorts PERSONNE4.) invoquent la nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour mentionner l'existence d'une « ordonnance », alors qu'aucune ordonnance quelle qu'elle soit n'aurait été communiquée.

C'est toutefois à juste titre et suivant une motivation exempte d'erreur que le jugement entrepris a déclaré non fondé ce moyen en constatant qu'en l'espèce aucune ordonnance d'autorisation ou de rejet n'a été rendue sur base de l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile ; que cette mention relève manifestement d'une erreur purement matérielle ; que conformément à l'article 1253 du même code, aucun exploit ou acte de procédure n'est déclaré nul si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi ; que conformément à l'article 264 du même code, aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure n'est prononcée en l'absence d'atteinte aux intérêts de la partie défenderesse et enfin que les consorts PERSONNE4.) restent en défaut de démontrer que la mention erronée de l'existence d'une « ordonnance » dans l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 est susceptible de justifier la nullité de l'acte, respectivement que cette irrégularité de forme leur a causé grief.

L'appel n'est dès lors pas fondé sur ce point.

- *Nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour défaut d'indication de la nécessité de constituer avocat « à la Cour »*

Les consorts PERSONNE4.) invoquent la nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour ne pas avoir indiqué la nécessité pour eux de constituer avocat « à la Cour » alors que le mode de comparution relèverait de l'ordre public procédural ainsi que de l'organisation judiciaire.

Cependant, c'est après une analyse correcte de l'exploit d'assignation et suivant une motivation que la Cour fait sienne que le tribunal a rejeté ce moyen, rappelant notamment que, si la constitution d'avocat « à la Cour » est une condition de validité pour faire valoir une défense devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile, l'omission par SOCIETE1.) d'indiquer dans l'exploit d'assignation que les consorts GROUPE1.) devaient comparaître par le ministère d'un avocat « à la Cour » ne constitue qu'une irrégularité de forme, laquelle n'entraîne pas la nullité de l'acte dès lors qu'aucun grief n'est allégué ni établi dans leur chef.

Ainsi, à défaut pour les consorts GROUPE1.) de démontrer que l'omission, dans l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022, de la mention relative à l'obligation de constituer avocat « à la Cour » serait de nature à justifier la nullité de l'acte, ou que cette irrégularité de forme leur aurait causé grief, il y a lieu de rejeter le moyen de nullité.

L'appel n'est ainsi également pas fondé sur ce point.

- *Nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour cause de libellé obscur en ce que fondé sur la responsabilité contractuelle*

Les consorts GROUPE1.) soulèvent ensuite le caractère obscur du libellé de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022, celui-ci étant fondé sur la responsabilité contractuelle alors qu'aucun contrat n'aurait été signé entre les parties en cause.

Le tribunal est toutefois à confirmer en ce qu'il a rejeté ce moyen au terme d'une analyse exhaustive des éléments de la cause et par une motivation exempte d'erreur que la Cour fait sienne. En effet, c'est à juste titre que les juges de première instance ont conclu que l'exploit décrit de manière précise les faits et l'objet de la demande, permettant ainsi aux GROUPE2.) de comprendre ce qui leur est réclamé et d'organiser leur défense en conséquence ; que ceux-ci ne démontrent aucun grief résultant du prétendu défaut de clarté et que le bien-fondé de la demande relève de l'examen au fond.

L'appel n'est encore pas fondé sur ce point.

- *La qualité à agir d'SOCIETE1.)*

Les consorts PERSONNE4.) soulèvent une fin de non-recevoir pour défaut de qualité à agir dans le chef d'SOCIETE1.) en ce qu'elle se prévaut d'un contrat auquel elle ne serait pas partie contractante.

Il est admis que pour agir en justice, il faut qu'une personne ait un intérêt à agir, qu'elle se prévale d'un intérêt légitime né et actuel (cf. Dalloz, Encyclopédie de Procédure civile, v^o action N. 60 ; Giverdon, La qualité : condition de recevabilité de l'action en justice D. 1952, Chron. 85). Il faut donc justifier d'un intérêt personnel et direct ; que la qualité est donc le titre qui permet au plaideur d'exiger du juge qu'il statue sur le fond du litige (...) : elle réalise la jonction entre l'action, d'une part, et le fond du litige, d'autre part. (cf. Giverdon op. cit. ; Solus et Perrot, Tome 1, N. 26).

Par qualité à agir, on entend le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice. Une demande est irrecevable si le demandeur n'est pas réellement titulaire du droit invoqué. Ainsi, l'existence du droit litigieux influe directement sur la recevabilité de l'action.

Le défaut d'intérêt et le défaut de qualité, dont le premier n'est d'ailleurs qu'une espèce, constituent des fins de non-valoir, qui, bien que tenant au fond, ne sont pas d'ordre public, ni en conséquence à toiser d'office (cf. Dalloz, Encyclopédie de Procédure Civile éd.1955, verbo Action, no.99).

La qualité à agir est le titre auquel on figure dans un procès. Ont seuls qualité : le propriétaire ou titulaire du droit litigieux, personne physique ou morale, ou son mandataire légal ou conventionnel, ou ses créanciers (cf. Garçonnet et Bru,

Traité de Procédure Théorique et Pratique, T.I., n° 363). L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir. Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action, il est exigé de toute partie au procès.

L'intérêt à agir doit être apprécié au moment de l'engagement de l'action (cf. Cour de Cassation, 3e chambre civile, 8.12.2010, Lexisnexis no Jurisdata 2010-023242). La question de savoir si cette personne est réellement titulaire du droit dont elle se prévaut relève du fond et ne se pose donc pas au stade la recevabilité. Celui qui se prétend titulaire d'un droit litigieux a la qualité pour agir, autrement dit, le titre juridique lui permettant de saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit.

Comme SOCIETE1.) affirme qu'elle est titulaire d'un droit de créance au titre de la clause pénale du compromis de vente signé le 4 mai 2022 entre le vendeur et les consorts PERSONNE4.), elle a qualité à agir. La question de savoir si SOCIETE1.) est réellement titulaire du droit invoqué relève du fond.

Dès lors, l'appel n'est encore pas fondé à cet égard.

- *La régularité de l'exploit du 28 novembre 2022 et de la saisie-arrêt*

Pour rappel, les consorts PERSONNE4.) contestent la régularité de l'exploit du 28 novembre 2022, et donc de la saisie-arrêt ainsi pratiquée, en invoquant notamment qu'elle aurait été pratiquée sur base d'une « simple facture », contrairement à l'exigence de titre valable au sens de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile.

La Cour donne à considérer que la saisie-arrêt est une procédure mettant en cause trois personnes que sont le créancier saisissant, son débiteur le débiteur saisi, et le débiteur de ce dernier que constitue le tiers saisi.

Comme l'a correctement rappelé le tribunal, dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre d'une part la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et d'autre part la phase exécutoire, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant statué sur la validité de la saisie-arrêt.

La phase conservatoire d'une saisie arrêt, qui aboutit au jugement de validité, peut se dédoubler d'une instance sur le fond selon que le saisissant dispose d'un titre exécutoire ou non et le jugement peut statuer soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie (Hoscheit T., La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p.44).

Les titres privés qui peuvent justifier la saisie-arrêt lors de sa phase conservatoire peuvent être constitués par tout écrit constatant une créance au profit du saisissant à l'égard du débiteur saisi. Cependant, il est indispensable que le titre invoqué, par exemple une facture, établisse l'existence d'une obligation ou d'une condamnation entraînant une créance contre le saisi qui soit à la fois certaine dans son principe, c'est-à-dire franche de toute contestation sérieuse, et exigible, conditions qui doivent être réunies au jour de l'exploit de saisie.

Si le créancier ne dispose pas de titre remplissant ces conditions, il doit avoir recours à l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile pour obtenir l'autorisation de saisir-arrêter.

Le demandeur doit en effet établir qu'au moment où il a pratiqué la saisie, il a agi en vue de sauvegarder une créance dont le quantum seul était discutable, mais dont l'existence n'était pas douteuse. En cas de doute sérieux sur l'existence de la créance, la saisie-arrêt n'est pas valable et mainlevée doit en être donnée. La liquidité seule n'étant pas une condition de sa validité.

Aux termes 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* ».

Conformément à l'article 1315 du Code civil, « *[c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, 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).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins d'établir la régularité de la saisie arrêt, il appartient à l'intimée de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance alléguée par elle, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'au moment où elle a pratiqué la saisie-arrêt elle était créancière des appelants et que ces derniers avaient l'obligation de lui payer le montant réclamé de 56.160.- euros.

SOCIETE1.) reconnaît dans ses conclusions que la saisie-arrêt était exclusivement basée sur la facture n° NUMERO2.), et, en substance, que celle-ci constituerait un titre privé suffisant pour prouver le principe de la créance lors de la phase conservatoire.

Toutefois, même si une facture constitue un titre privé susceptible de justifier une saisie conservatoire, il revient au saisissant d'établir le caractère certain de la créance, notamment par l'absence de contestation sérieuse de la part du débiteur, et, le cas échéant, de justifier la relation contractuelle à l'origine de la créance.

Dans un litige entre un professionnel et un ou plusieurs non-professionnels, un document unilatéral, comme une facture, ne peut en aucun cas suffire pour établir le caractère certain de la créance alléguée, le silence du particulier ne valant pas présomption d'acceptation.

Quand bien même le juge, statuant à la fois sur la validité de la saisie-arrêt et sur le fond, reconnaît l'existence du droit de créance, une telle décision ne saurait conférer rétroactivement à la créance le caractère de certitude requis pour éviter que la saisie-arrêt ne soit frappée de nullité.

En l'espèce, SOCIETE1.) ne verse aucun élément autre que la facture n° NUMERO2.) et le compromis de vente du 4 mai 2022, restant ainsi à défaut d'établir qu'au jour de la saisie-arrêt la créance invoquée était suffisamment certaine et dénuée de contestations sérieuses de la part des consorts PERSONNE4.).

À titre surabondant, la Cour relève que la contestation dont la demande d'SOCIETE1.) a fait l'objet tant en première instance qu'en appel atteste du caractère contesté de la créance.

Il suit de ce qui précède qu'SOCIETE1.) reste à défaut d'établir qu'au jour de la saisie-arrêt elle disposait d'une créance certaine, susceptible de justifier une saisie conservatoire.

L'existence d'une créance certaine faisant défaut alors qu'elle est une condition essentielle à la validité d'une saisie-arrêt, y compris pendant la phase conservatoire, il y a lieu de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré valable la saisie arrêt du 28 novembre 2022 qui est ainsi à déclarer nulle ab initio.

L'appel est en conséquence fondé sur ce point.

- *La condamnation des consorts PERSONNE4.)*

Dans un souci de logique juridique, la Cour doit au préalable examiner la question de la relation contractuelle entre les parties avant de se prononcer sur l'application de la clause pénale à l'égard des consorts PERSONNE4.).

Il y a ensuite lieu de rappeler qu'il n'y a pas de place pour l'interprétation lorsque la convention est claire et précise. Le sens littéral non ambigu s'impose de lui-même comme correspondant à la volonté des parties, sauf preuve d'une erreur à rapporter par celui qui s'en prévaut.

L'article 4 du compromis de vente du 4 mai 2022 se lit comme suit :

« Le présent compromis est valable uniquement sous la condition suspensive que, les Acheteurs obtiennent l'accord pour le financement de l'achat du bien visé à l'article 1 du présent compromis auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 12 (douze semaines) à dater de ce jour. Passé ce délai le prêt sera présumé accepté.

Il est expressément entendu qu'au cas où les Acheteurs devaient ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le présent compromis serait déclaré nul et non avenue sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des Acheteurs.

Sauf le cas de la condition visée au présent article, en cas de résiliation du prêt compromis de vente par une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie à titre de clause pénale, une indemnité correspondant à 30 % du prix de vente, ainsi que la commission de l'agent immobilier telle que convenue à l'article 3 du présent compromis [soit 3 % du prix de vente + SOCIETE4.] ainsi que les frais et honoraires du notaire pour la préparation du dossier ».

Il est constant en cause, et nullement contesté par les parties, que le compromis de vente du 4 mai 2022 a été conclu entre le vendeur et les appelants par l'intermédiaire d'SOCIETE1.).

Conformément à l'article 1165 du Code civil, les conventions ne produisent effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers et ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121 du code.

En vertu de ce dernier texte, il peut être stipulé au profit d'un tiers lorsque telle est la condition d'une stipulation faite pour soi-même ou d'une donation consentie à autrui. Celui qui a stipulé au profit d'un tiers ne peut plus révoquer cette stipulation si le tiers a déclaré vouloir en profiter.

La stipulation pour autrui constitue ainsi une convention accessoire greffée sur une convention principale, par laquelle le stipulant obtient du promettant qu'il s'engage au profit d'un bénéficiaire qui n'est pas partie au contrat.

Le bénéficiaire acquiert alors un droit de créance contre le promettant, droit qui trouve sa source dans le contrat conclu entre le stipulant et le promettant. Ce droit naît directement dans le patrimoine du bénéficiaire, indépendamment de sa volonté, et demeure révocable par le stipulant jusqu'au jour de son acceptation.

L'acceptation, qui peut être tacite et résulter notamment de ce que le tiers commence à agir contre le promettant en vue de l'exécution, ne fait pas du tiers une partie au contrat, mais consolide son droit en rendant impossible toute révocation par le stipulant.

Ainsi, le tiers bénéficiaire est titulaire d'une action directe contre le promettant. Cette action lui permet, en sa qualité de créancier, d'exiger l'exécution de l'obligation et, si celle-ci s'avère impossible, d'obtenir des dommages et intérêts conformément à la règle générale de l'article 1142 du Code civil. Dérivant du contrat, cette action revêt une nature contractuelle.

En l'espèce, la clause du compromis de vente prévoyant qu'en cas de non-respect de ses termes par l'une des parties, la partie fautive doit verser à l'agence intermédiaire une pénalité conventionnelle fixée à 3 % du prix de vente, majorée de la SOCIETE4.), n'est pas de nature à faire naître une relation contractuelle entre l'agence immobilière et les acheteurs. Une telle clause s'analyse en effet en une stipulation pour autrui au profit de l'agence intermédiaire, au sens de l'article 1121 du Code civil, laquelle, bien qu'elle fasse naître un droit direct dans le chef du tiers bénéficiaire, en l'espèce IMMO VISIO 3D, ne lui confère pas pour autant la qualité de partie au contrat de vente.

Toutefois, en assignant les défendeurs en paiement de la somme de 56.160.-euros au titre de la clause pénale, IMMO VISIO 3D a manifesté son acceptation de la stipulation faite en sa faveur.

Dès lors, le tribunal est à confirmer en ce qu'il a jugé qu'IMMO VISIO 3D est fondée à solliciter l'application de la clause pénale à son profit et à discuter les conditions d'exécution du contrat de base.

Partant, l'appel doit être rejeté sur ce point pour être non fondé.

La Cour relève ensuite que la condition stipulée à l'article 4 du compromis de vente du 4 mai 2022, tenant à l'obtention d'un prêt pour le financement de la transaction, s'analyse en une condition suspensive qui suspend la formation même du compromis jusqu'à la réalisation de la condition. Ladite condition suspensive est, par ailleurs, enfermée dans un délai préfix, à savoir le délai de « 12 (douze semaines) » à partir de la signature du compromis.

Il résulte de la prédite clause, qui reflète l'intention des parties, que les appelants s'étaient engagés à présenter au vendeur dans le prédit délai l'accord ou le refus bancaire concernant le prêt sollicité. Il a également été convenu que si les appelants ne devaient pas présenter deux lettres de refus pendant ce délai, le prêt serait présumé accepté.

Le but de cette clause est, d'une part, d'éviter, dans l'intérêt des acquéreurs, que ceux-ci soient liés par un contrat de vente alors qu'ils n'obtiendraient pas de prêt pour l'acquisition de l'immeuble et, d'autre part, dans l'intérêt du vendeur, d'être fixé dans un délai relativement bref, sur la finalisation de l'acte de vente.

La Cour rejoint le tribunal en ce que ce dernier a constaté que les deux certificats bancaires produits par les appelants datent respectivement du 2 et 31 août 2022, et sont donc postérieurs à la date butoir du 27 juillet 2022, qui correspond à l'échéance de douze semaines à partir de la signature du compromis signé le 4 mai 2022. La condition ne s'est ainsi pas réalisée dans le

délai préfix et le prêt était, conformément aux stipulations contractuelles, présumé accepté.

La Cour relève toutefois qu'une telle présomption n'a rien d'automatique, dès lors qu'elle résulte des seules stipulations des parties. Dans une hypothèse, telle qu'en l'espèce, où une présomption d'octroi du prêt accompagne une condition suspensive, il appartient au juge d'apprécier, au regard des éléments du dossier, si le débiteur tenu sous condition suspensive a effectivement accompli toutes les diligences nécessaires à l'accomplissement de la condition, sans en entraver la réalisation.

C'est partant à juste titre que le tribunal s'est référé à l'article 1178 du Code civil pour retenir que le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat.

En souscrivant à la condition suspensive prémentionnée, les appelants se sont obligés à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un crédit destiné à financer le prix d'acquisition de l'immeuble, et ce dans le délai convenu au compromis. Il leur incombait en conséquence d'introduire une demande de crédit auprès de deux instituts financiers luxembourgeois et de justifier du résultat de cette démarche endéans le délai de douze semaines à partir de la signature du compromis de vente du 4 mai 2022.

Les deux refus bancaires étant intervenus postérieurement au délai stipulé dans le compromis de vente et les appelants n'ayant versé, en première instance comme en appel, aucun élément de nature à établir qu'ils auraient accompli toutes les démarches utiles à l'obtention d'un crédit destiné à financer le prix d'acquisition de l'immeuble dans le délai convenu et en temps utile pour pouvoir espérer obtenir une réponse avant la date butoir, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déduit que la condition suspensive n'était pas accomplie.

Bien que les parties à un contrat de vente conclu sous condition suspensive puissent renoncer aux conséquences juridiques du dépassement du délai prévu pour la réalisation de la condition, cette renonciation, qui peut être implicite, ne se présume pas du seul fait que les parties se sont abstenues de réagir à l'échéance de la date. En l'espèce, les appelants n'apportent aucun élément de preuve susceptible d'attester d'une telle renonciation.

La Cour estime encore que la clause pénale litigieuse est suffisamment claire et précise et qu'en s'abstenant d'indiquer en quoi la formulation de l'article 4 du compromis de vente du 4 mai 2022 serait abusive, les appelants laissent leur argument à l'état de pure allégation, de sorte qu'il doit être écarté.

C'est donc à juste titre et suivant une motivation exempte d'erreur, à laquelle renvoie la Cour, que le tribunal a jugé que le comportement des consorts PERSONNE5.) devait s'analyser comme un refus de passer l'acte notarié, au sens de l'article 4 du compromis de vente, et que les conditions d'application de la clause pénale étaient réunies.

En effet, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. 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.

En droit commun, le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat.

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire de la clause pénale, la loi du 15 mai 1987 a toutefois reconnu au juge un pouvoir modérateur lorsque la peine convenue présente un caractère manifestement excessif. Ce pouvoir, de nature exceptionnelle, ne saurait remettre en cause le principe du maintien de la peine stipulée, lequel demeure la règle, la réduction constituant l'exception, appréciée objectivement au jour où le juge statue.

Il appartient dès lors au juge d'apprécier, au regard des circonstances de l'espèce, si la pénalité prévue excède manifestement ce qui est justifié par la finalité indemnitaire et dissuasive de la clause pénale.

En l'espèce, l'intimée ne justifie d'aucun préjudice certain et déterminé. Son dommage se limite à la perte d'une chance de percevoir la commission d'agence, laquelle s'élevait à 56.160.- euros selon le compromis de vente. L'application intégrale de la clause pénale conduirait ainsi à lui allouer une somme équivalente à cette commission, alors même que la vente n'a pas été réalisée, ce qui révèle une disproportion manifeste entre la peine stipulée et le préjudice effectivement subi.

Par ailleurs, l'application stricte de la clause aurait pour effet de procurer au créancier un avantage égal à celui qu'il aurait retiré de l'exécution normale du contrat, ce qui serait contraire à l'équité. Enfin, si les appelants n'ont pas démontré avoir accompli l'ensemble des diligences requises dans les délais contractuels, ils ont néanmoins obtenu deux refus bancaires, communiqués au vendeur avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, excluant toute totale inaction et ne permettant pas de caractériser une mauvaise foi dans l'inexécution de leurs obligations.

La non-réalisation de la vente ne traduit pas dans ces conditions un comportement fautif d'une particulière gravité. Dans ces conditions, faire peser sur les appelants l'intégralité de la peine stipulée reviendrait à leur infliger une sanction manifestement excessive au regard de leur comportement.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, et bien que la clause litigieuse corresponde aux usages habituellement observés en matière de compromis de vente, il y a lieu de faire usage du pouvoir modérateur du juge et de réduire la pénalité convenue à une juste proportion, en la fixant à concurrence de la moitié de la somme initialement réclamée, soit à un montant de 28.080.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant redû au titre de la clause pénale étant donné qu'en présence d'une fixation conventionnelle et forfaitaire du dommage, l'indemnisation allouée par le juge ne saurait aller au-delà.

Il y a dès lors lieu, par réformation du jugement déféré, de condamner les consorts PERSONNE5.) au paiement du montant de 28.080.- euros, au titre de la commission de l'agent immobilier visée par la clause pénale stipulée dans le compromis de vente.

- *Quant à l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire*

Concernant les demandes respectives des parties au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il est rappelé, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollent au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable.

Eu égard à l'issue du litige, la demande des appelants contre l'intimée est à rejeter pour être manifestement non fondée.

La voie de recours exercée par les appelants, même s'il est exact que leur action n'a que partiellement abouti, ne dénotant, dans leur chef, aucune intention malicieuse voire vexatoire, la demande de l'intimée encourt également un rejet.

- *Quant aux demandes accessoires*

Les appelants n'invoquant, ni a fortiori ne démontrant de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance ayant refusé de leur accorder une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et ayant au contraire alloué une telle indemnité à IMMO VISIO 3D, il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris par adoption des motifs sur ce point.

Tant les appelants que l'intimée demandent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tant IMMO VISIO 3D que les appelants sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Les juges de première instance ayant procédé à une saine répartition des frais et dépens de la première instance, le jugement entrepris est à confirmer sur ce point.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance d'appel à charge des appelants.

PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen d'irrecevabilité de l'acte d'appel du 4 septembre 2024 ;

reçoit l'appel en la forme ;

le dit partiellement fondé ;

par réformation du jugement entrepris ;

déclare la saisie-arrêt et l'exploit du 28 novembre 2022 nuls ab initio ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée IMMO VISIO 3D S.à.r.l-s fondée pour le montant de 28.080.- euros ;

partant,

condamne conjointement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée IMMO VISIO 3D S.à.r.l-s le montant de 28.080.- euros ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondées ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Marie BENA, qui déclare en avoir fait l'avance.

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.