

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00077

Numéro du rôle TAD-2021-01275

Audience publique du mardi, 28 mai 2024.

Composition:

Lexie BREUSKIN, Gilles PETRY, Anne SCHMIT,	Vice-Président, Premier Juge, Juge,
Pit SCHROEDER,	Greffier.

E N T R E

1. **PERSONNE1.**), salarié, demeurant à L-ADRESSE1.) ;
2. **PERSONNE2.**), salariée, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 19 août 2021 ;

comparant par Maître **François GENGLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

PERSONNE3.), sans état actuel connu, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), séjournant actuellement L-ADRESSE3.)

PERSONNE4.), sans état actuel connu, née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN S.à.r.l.**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le N°B239498, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître **Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant

professionnellement à la même adresse, assisté de Maître Edgard RINGS, avocat, demeurant à Weiswampach.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 23 décembre 2022.

Par exploit d'huissier de justice du 19 août 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après comme « époux PERSONNE5.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (désignés ci-après comme « époux PERSONNE6.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins d'obtenir

- la résolution de la vente aux torts exclusifs des parties assignées ;
- la condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme de 48.500 euros avec les intérêts compensatoires sinon moratoires aux taux légal à compter de la assignation jusqu'à solde ;
- une indemnité de procédure de 2.500€ sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais non compromis dans les dépens et notamment leurs frais d'avocat qu'ils auraient dus et devront exposer pour faire valoir leurs droits ;

Ils demandent encore la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance ainsi que de voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et nonobstant opposition ou appel, sur minute, avant l'enregistrement et sans caution.

Il est constant en cause qu'en date du 26 janvier 2021, les époux PERSONNE5.) en tant que vendeurs, d'une part, et PERSONNE7.) en tant que partie acquéreuse d'autre part, ont signé un document intitulé compromis de vente et portant sur un appartement sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE4.), section B d'ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO1.)/3657 avec une contenance de 46,50 m². Le prix stipulé s'élève à 485.000 euros.

Nullité du compromis

En premier lieu, les époux PERSONNE6.) concluent à la nullité du compromis en vertu de l'article 489 du Code civil au motif que le contrat signé entre parties ne comporterait pas de consentement valable faute pour PERSONNE8.) d'être en état de manifester sa volonté.

Etant donné que par ailleurs, PERSONNE7.) ne se serait pas portée fort pour son époux, il n'y aurait pas eu échange de consentement valable, et dès lors pas de compromis de vente valable.

Or, il convient de constater d'emblée que le compromis de vente a été signé par la seule épouse, PERSONNE7.) ; PERSONNE8.) n'ayant pas signé le compromis de vente. Il s'ensuit que le moyen tiré de l'article 489 du Code civil, concernant la nullité encourue par un acte fait par une personne qui n'est pas saine d'esprit ne s'applique pas en l'occurrence.

Il y a également lieu de constater qu'un engagement de porte-fort de la part de PERSONNE7.) n'est pas invoqué par les parties défenderesses, de sorte que ce moyen est superfétatoire.

Il faut par contre relever, tel que souligné par les parties demanderesses, que PERSONNE7.) s'est fait habiliter, par jugement 2021TADJAF/0336 rendu par le juge aux affaires familiales du tribunal de céans en date du 14 juin 2021, à représenter son époux, PERSONNE3.), dans tous les actes nécessaires en vue d'acquérir, pour le compte de la communauté universelle qui existe entre PERSONNE4.) et PERSONNE3.), les éléments suivants dans l'immeuble en copropriété dénommé " ADRESSE5.) " sis à L-ADRESSE6.), inscrits au cadastre de la

COMMUNE D'ADRESSE4.), SOCIETE1.), NuméroNUMERO2.)/3657, lieu-dit « ADRESSE7.) », place (occupée), bâtiment à appartements, contenant 46 ares 50 centiares pour un prix de 485.000 euros. Le compromis de vente contient en outre la mention, près du nom de PERSONNE8.) et de l'espace de signature lui réservé « *vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gericht* ». Le tribunal fait donc sien le raisonnement des parties demanderesses consistant à soutenir que PERSONNE7.) a valablement pu représenter son époux à la signature du compromis de vente, qui est donc parfaitement valable à cet égard. Le moyen de nullité est à rejeter.

Quant au fond

Aux termes de leur exploit introductif d'instance, les parties demanderesses font valoir que suivant le compromis en question, les parties acquéreuses se seraient engagées à introduire une demande de crédit dans un délai de cinq jours ouvrables à partir de la date de la signature du compromis sous peine de dédommagement et de nullité du contrat en faveur des venderesses.

Ledit compromis aurait eu une validité de 30 jours et aurait dû être validé pardevant Maître Henri BECK, notaire de résidence à ADRESSE4.).

Les parties demanderesses font encore exposer que les parties acquéreuses n'auraient fait aucune démarche en vue de l'obtention du prêt bancaire prévu au compromis, et auraient dès lors sciemment empêché l'accomplissement de la vente immobilière.

La condition suspensive serait dès lors remplie suivant les dispositions de l'article 1178 du Code civil et la vente serait devenue pure et simple. Il s'agirait d'une résiliation aux torts exclusif des parties défenderesses qui se seraient totalement désintéressées du compromis de vente et refuseraient abusivement de procéder à la signature de l'acte notarié.

Aux termes de leurs conclusions subséquentes, les époux PERSONNE5.) font encore valoir que par courrier du 29 juin 2021 émanant de leur mandataire de l'époque, les parties défenderesses auraient procédé à la résiliation unilatérale du compromis, résiliation qui devrait être qualifiée d'abusive, car non justifiée. Au vu de cette résiliation, il se serait avéré inutile pour les parties venderesses de mettre en demeure les parties acquéreuses de passer acte.

Elles requièrent l'application de la clause pénale et revendiquent le paiement de 10 % du prix de vente stipulé, à savoir 48.500 euros.

Les parties défenderesses concluent à la non-application de la clause pénale à la situation de fait en l'espèce. Ladite clause jouerait en effet seulement en cas de résiliation du compromis par les parties acquéreuses « *après accord du prêt* ».

En l'occurrence, les parties acquéreuses n'auraient pas projeté de financer l'achat par un emprunt, mais par le biais des fonds réalisés par la vente de leur maison sise à ADRESSE2.).

Il faut tirer de cette contestation que les parties acquéreuses mettent en question l'existence de la condition suspensive telle qu'invoquée par les parties demanderesses.

Les époux PERSONNE6.) contestent encore avoir résilié le compromis de vente.

Il faut reproduire le libellé de la clause qualifiée de condition suspensive par les parties demanderesses :

« *Le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment : qu'un prêt auprès de la banque aucune confirmation de financement requise soit accordé.* » (sic)

La clause pénale est de la teneur 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 % + TVA à l'agence immobilière. »

Il faut effectivement constater que la condition suspensive telle qu'elle est libellée est non seulement contradictoire, en ce qu'elle exige d'une part l'obtention d'un emprunt par les parties acquéreuses et d'autre part stipule qu'une confirmation de financement n'est pas nécessaire, mais également inintelligible, en ce qui concerne sa formulation.

Au vu des contestations des parties acquéreuses, il ne saurait être retenu que la validité du compromis était soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les parties acquéreuses, qui n'étaient par conséquent pas obligées d'effectuer des démarches dans ce sens auprès des établissements bancaires.

Pour la même raison, la clause pénale, qui prévoit une obligation au paiement de l'indemnité seulement en cas de résiliation du compromis après accord du prêt, ne saurait jouer en l'occurrence.

La demande des parties demanderesses en paiement de l'indemnité résultant de l'application de la clause pénale n'est dès lors pas fondée.

La demande reconventionnelle des parties acquéreuses tendant à l'obtention du paiement de la somme de 48.500 euros en application de la clause pénale est à rejeter pour les mêmes motifs.

Il y a encore lieu de déclarer non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, la condition d'iniquité requise par ladite disposition n'étant pas établie dans aucun des cas.

Les frais et dépens incombent aux parties demanderesses.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

déclare les demandes principale et reconventionnelle recevables en la pure forme ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes ;

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes reconventionnelles ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Lexie BREUSKIN, Vice-Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée de la greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Vice-Présidente du Tribunal
Lexie BREUSKIN