Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00355

Audience publique du jeudi dix-huit décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-01397 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 31 janvier 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE1.), inscrite à la liste V du Tableau de l'ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

1. PERSONNE2.), et

2. PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GEIGER,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

En date du 20 août 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après : « les parties GROUPE1.) ») ont signé, par l'intermédiaire de GROUPE2.) SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après : « GROUPE2.) »), une offre d'achat portant sur l'acquisition d'un appartement sis à L-ADRESSE4.), appartenant à PERSONNE1.), pour un prix de 900.000.- euros, valable jusqu'au 22 août 2022.

La prédite offre d'achat prévoit que « *Si l'Offre n'est pas acceptée pendant la Période d'Offre, la présente Offre sera considérée comme nulle et non avenue*. »

Suite à l'émission de la prédite offre, GROUPE2.) s'est, par courriel émis le 20 août 2022, adressée aux parties GROUPE1.) comme suit :

« *I transmitted your offer at the price of 900.000 Eur to the owner.*
She did not accept this price but is proposing a price of 950.000 EUR. Is this a price you would consider for a new offer ? ».

Par courrier électronique du 22 août 2022, GROUPE2.) a transmis aux parties GROUPE1.) l'offre d'achat du 20 août 2022, tel que signé par PERSONNE1.) et, a, par un courriel subséquent du 26 août 2022, demandé aux parties GROUPE1.) de se présenter aux fins de la signature d'un compromis de vente portant sur l'appartement précité sis à Luxembourg.

Par courriel en réponse du 26 août 2022, les parties GROUPE1.) se sont opposées à la signature d'un compromis de vente, en y indiquant ce qui suit :

« *Hi PERSONNE4.),*
This chapter is closed for me. The offer as per your email was declined. I will not be proceeding With this any further.
This kind of behaviour on the part of the agency is not appreciated and far from being customer centric ; if the owner is pressurising you, you have to take it up With her, not by inviting me to sign a compromis.
This is unacceptable. »

Suivant un courrier d'avocat du 23 septembre 2022, PERSONNE1.) a mis en demeure les parties GROUPE1.) d'indiquer le choix d'un notaire pour la passation de l'acte notarié de vente. Le prédit courrier de mise en demeure indique précisément ce qui suit :

« *Ma mandante a accepté votre offre d'achat en date du 22 août 2022.*
La vente s'est donc formée le 22 août 2022.
L'article 3 du contrat de vente a la teneur suivante :
« *La présente offre est soumise à la condition suspensive de l'obtention par l'Acheteur d'un accord de financement du prix pour l'achat du bien […] »*

Le délai conventionnel de « 31 jours après la signature du compromis de vente » a expiré le 22 septembre 2022.

Ma mandante m'informe que jusqu'aujourd'hui, c'est-à-dire après la date du 22 septembre 2022, vous ne lui avez pas notifié de refus bancaire.
Conformément à l'article 3 du contrat, le financement est donc présumé accordé et la condition suspensive réputée réalisée. La vente est ainsi devenue ferme et définitive, et ce, rétroactivement depuis le jour du contrat […]. »

Par courrier d'avocat du 30 septembre 2022, les parties GROUPE1.) ont contesté toute formation du contrat en se prévalant de la nullité de l'offre d'achat refusée par l'intermédiaire de GROUPE2.) en date du 20 août 2022.

S'en suivent plusieurs échanges de courriers entre parties et le notaire Maître PERSONNE5.)H quant à la validité de l'offre d'achat du 20 août 2022.

En date du 8 novembre 2022, une sommation de passer acte a été signifiée aux parties GROUPE1.).

Par courrier d'avocat du 8 novembre 2022, les parties GROUPE1.) se sont à nouveau opposées à la passation de l'acte notarié de vente et ont, par un courrier subséquent du 17 novembre 2022, demandé au notaire de constater l'impossiblité de passer l'acte, faute de l'existence d'un quelconque compromis de vente.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation aux parties GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, afin de voir :
- dire le courrier électronique par elle adressé à GROUPE2.) en date du 20 août 2022 à 19h57, dans lequel elle propose un prix de 950.000.- euros au lieu de 900.000.- euros, ne constitue pas un refus de l'offre d'achat, mais une proposition d'entrer en pourparlers sur la base de l'offre d'achat,
- constater que l'offre d'achat du 20 août 2022, par elle acceptée le 22 août 2022, constitue un contrat de vente,
- constater que le refus de signer l'acte authentique de vente constitue une violation par les parties GROUPE1.) de leurs obligations contractuelles,
- constater la résolution de plein droit du contrat conformément à l'article 1183 du Code civil, partant,
- condamner les parties GROUPE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement de la pénalité conventionnelle de 90.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 23 septembre 2022, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,

- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à partir du 3ème mois qui suivra la signification du présent jugement, et
- condamner les parties GROUPE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-01397 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 26 mai 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 25 septembre 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 13 novembre 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait valoir qu'elle n'aurait jamais refusé l'offre d'achat telle qu'émise par les parties GROUPE1.).

Elle conteste les moyens exposés par ces dernières tendant à la caducité ou la nullité de l'offre d'achat, voire à l'inexistence d'un contrat de vente.

En l'espèce, les parties GROUPE1.) se prélaveraient à tort du « *bout de phrase « she did not accept the price* », pour conclure à un refus dans le chef de PERSONNE1.) alors qu'il aurait incombé à celles-ci de lire le restant de la phrase qui indique ce qui suit : « *but she is proposing a price of 950.000 € Is this a price you would consider for a new offer ?* » et de considérer que les parties étaient en pourparlers.

En effet, dans le courriel litigieux du 20 août 2022, GROUPE2.) aurait simplement demandé aux parties GROUPE1.) si elles étaient éventuellement d'accord avec un léger ajustement du prix. En posant la question suivante : *« Is this a price you would consider for a new offer ?* », GROUPE2.) n'aurait pas entendu rejeter l'offre initiale ; un tel procédé serait habituel dans le cadre des négociations.

Cette interprétation serait corroborée par un second message de GROUPE2.) du 22 août 2022, indiquant ce qui suit :

« *PERSONNE6.),*
I tried to call you unsuccessfully, (I hope have the right number +352 691 998 470).
I just wanted to know if you wanted to do another offer following the counterproposition of the owner at 950.000 €.
She just called me asking me for some feedback ».

En l'espèce, PERSONNE1.) aurait simplement soulevé la question de savoir si les parties GROUPE1.) étaient éventuellement d'accord à augmenter le prix et voulu entamer une discussion sur la base de l'offre d'achat qui lui avait été soumise. À aucun moment, elle n'aurait voulu rejeter l'offre des parties GROUPE1.).

À cela s'ajouterait le fait que la formulation « *she did not accept this price* » n'émanerait pas de PERSONNE1.), mais de GROUPE2.). PERSONNE1.) n'aurait elle-même jamais indiqué à GROUPE2.) qu'elle n'acceptait pas l'offre, mais simplement qu'elle n'aurait rien contre la proposition de GROUPE2.) de sonder les possibilités d'améliorer le prix. Il n'existerait aucun document indiquant que la requérante n'ait pas accepté l'offre des parties GROUPE1.).

Par ailleurs, il y aurait lieu de tenir compte du fait que l'offre constitue un document formel tandis que la réponse y donnée, un simple email émanant de GROUPE2.). À un tel courrier électronique, il ne saurait être attribué la valeur d'un écrit formalisé et signé par les parties, d'autant moins alors que ce courriel a été contredit seulement quelques heures plus tard par l'écrit signé en personne par PERSONNE1.).

Dans la mesure où les parties GROUPE1.) auraient manqué à leur obligation de loyauté, faute d'avoir présenté une réponse bancaire, et ne se seraient pas présentées devant notaire aux fins de la signature de l'acte notarié de vente, elles seraient tenues au paiement de dommages et intérêts.

PERSONNE1.) conteste en tout état de cause les demandes reconventionnelles des parties GROUPE1.) qui ne seraient fondées ni en leur principe, ni en leur *quantum*. Elle soutient qu'elle n'aurait commis aucune faute de nature à justifier l'octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire. Elle aurait en effet simplement entendu défendre son point de vue et ses droits.

Il s'y ajouterait que les parties GROUPE1.) n'établiraient aucun préjudice à l'appui de leur demande.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'aurait pas injustement introduit une demande en justice, la demande des parties GROUPE1.) tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat ne serait pas non plus fondée.

<u>Les parties GROUPE1.)</u>

Les parties GROUPE1.) soutiennent que le refus de PERSONNE1.) sur un élément essentiel de l'offre, à savoir le prix de vente, par courriel de GROUPE2.) du 20 août 2022, emporterait en conséquence le rejet de l'offre d'achat.

PERSONNE1.) ne saurait en l'espèce valablement soutenir qu'aucune valeur n'est à attribuer au prédit courriel en ce qu'il ne constituerait pas un écrit formalisé à l'instar de l'offre d'achat.

Pour les parties GROUPE1.) de souligner que l'offre d'achat ne prévoirait aucun formalisme particulier quant à la manière d'exprimer un refus.

Dans la mesure où GROUPE2.) serait en l'occurrence intervenue pour le compte de PERSONNE1.) en tant qu'intermédiaire, la partie adverse ne saurait soutenir qu'elle n'est pas liée par le courriel de refus du 20 août 2022. D'ailleurs, PERSONNE1.) se contredirait en soutenant avoir émis une contre-proposition par l'intermédiaire de GROUPE2.) d'une part et en argumentant ne pas être liée par le courriel de réponse de GROUPE2.) du 20 août 2022, d'autre part.

Si par impossible le tribunal devait estimer que le refus de l'offre d'achat n'engageait pas PERSONNE1.) et à supposer que GROUPE2.) ne disposait pas d'un tel mandat, il y aurait lieu d'appliquer la théorie du mandat apparent ; les parties GROUPE1.) ayant eu pour seul contact GROUPE2.).

En tout état de cause, contrairement à ce qu'entendrait plaider PERSONNE1.), le courriel litigieux du 20 août 2022, à savoir le refus formel de l'offre d'achat, ne saurait être interprété comme constituant une proposition de pourparlers ; l'offre d'achat constitue un document qui lie le pollicitant tandis que les pourparlers peuvent toujours être rompus en vertu de la maxime « *pas de contrat vaut mieux qu'un mauvais contrat* » et sont partant incompatibles avec la notion d'offre d'achat dont l'acceptation pure et simple forme le contrat.

En effet, l'offre d'achat, en ce qu'elle constitue une offre ferme et précise, ne se prêterait pas à l'ouverture de pourparlers.

Retenir le contraire créerait un déséquilibre entre les parties alors que l'acheteur serait lié par les termes de l'offre sans pouvoir les modifier tout au long de la durée de validité de l'offre tandis que le vendeur pourrait librement négocier.

Dans la mesure où l'offre d'achat aurait été refusée par courriel de GROUPE2.) du 20 août 2022, elle serait à considérer comme nulle et non avenue depuis la réception dudit refus par les parties GROUPE1.), à savoir depuis la date du 20 août 2022 à 19h57. Le refus rendant l'offre caduque, les parties GROUPE1.) seraient déliées de toute obligation, partant également de la condition suspensive stipulée à l'article 3 de l'offre d'achat.

Le fait que PERSONNE1.) ait néanmoins postérieurement au courriel de GROUPE2.) du 20 août 2022 signé l'offre d'achat émise par les parties GROUPE1.) ne saurait être assorti d'effet, ni valoir acceptation de l'offre dans son chef ; la soumission d'une contre-proposition entraînant de surcroît le refus de l'offre d'achat.

Contestant toute faute dans leur chef, les parties GROUPE1.) concluent partant au débouté de la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts, et sollicitent, à titre reconventionnel, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 5.000.- euros. Cette demande serait justifiée dès lors que PERSONNE1.) aurait tenté de forcer la signature de l'acte notarié, ce, après avoir refusé l'offre d'achat, tout en sachant que celle-ci était devenue caduque. Malgré les nombreuses lettres du mandataire des parties GROUPE1.) soulignant que la position de PERSONNE1.) est erronée et sans fondement, celle-ci aurait persisté dans sa position.

Les parties GROUPE1.) sollicitent également, sous le visa des articles 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 15.164,50 euros TTC à titre des frais et honoraires d'avocat dépensés dans le cadre du présent litige, en sus d'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué, qui affirme en avoir fait l'avance.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la formation du contrat de vente

Selon l'article 1101 du Code civil, le contrat est « *une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chos*e ».

Défini du point de vue de sa nature, le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes.

La rencontre de l'offre et de l'acceptation suffit à former le contrat, par application du principe du consensualisme et sous réserve des cas dans lesquels la formation du contrat est en outre subordonnée à la remise d'une chose (contrats réels) ou à l'accomplissement d'une formalité (contrats solennels) (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1113 à 1122 - Fasc. unique : CONTRAT. – Formation du contrat. – Offre et acceptation, n° 3).

L'offre et l'acceptation apparaissent en principe comme deux événements qui se succèdent nécessairement dans le temps, seule pouvant être acceptée une offre préexistante (op. cit. n° 4).

L'offre – ou pollicitation – se définit classiquement comme une proposition de contracter suffisamment précise et ferme pour que son acceptation pure et simple suffise à former le contrat ; l'offre confère à son destinataire le pouvoir de former le contrat par un simple oui (op. cit. n° 15).

La proposition insuffisamment précise ou complète n'est pas une offre mais une simple invitation aux pourparlers : elle tend seulement à l'ouverture de discussions en vue de la conclusion éventuelle d'un contrat dont certains éléments essentiels restent pour l'instant

indéterminés. À la différence de l'offre, qui peut être acceptée telle quelle, l'invitation aux pourparlers n'est pas susceptible d'une acceptation immédiate nouant le contrat.

L'offre doit en deuxième lieu être ferme : elle ne doit être assortie d'aucune condition ou réserve de nature à priver l'éventuel acceptant de son pouvoir de décision. Il convient néanmoins de distinguer deux sortes de réserves ; les réserves subjectives et les réserves objectives. La proposition est assortie de réserves ayant pour effet de subordonner la conclusion définitive du contrat à une nouvelle manifestation de volonté de son auteur. Si, en revanche, les réserves portent sur une circonstance ou un événement étranger à la volonté de l'offrant, il s'agit d'une réserve objective. À la différence des précédentes, ces réserves objectives ne font pas dégénérer l'offre en invitation aux pourparlers : ainsi, par exemple la clause « *sous réserve de l'acceptation à l'assurance des emprunteurs* » – laquelle ne dépend pas de la volonté du prêteur mais de celle de l'assureur – ne porte pas atteinte au caractère ferme de l'offre de crédit caractérisant l'obtention du prêt au sens. L'offre doit enfin, en troisième lieu, être sans équivoque (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1109 - Fascicule unique, n^{os} 17 et s.).

En l'espèce, l'offre d'achat litigieuse du 20 août 2022, dressée sous l'entête de GROUPE2.), stipule en son article 1 intitulé « *Offre* », ce qui suit :

« *L'acheteur fait par les présentes une Offre d'achat pour le Bien défini à l'Article 2 au prix de : 900.000 €*
Prix offert en toutes lettres : […].
Afin que cette offre puisse engager les deux parties à la vente, le Vendeur doit notifier son acceptation de l'Offre à l'Acheteur jusqu'au 22/08 au plus tard (la « Période d'Offre »).
Si l'offre n'est pas acceptée pendant la Période d'Offre, la présente Offre sera considérée comme nulle et non avenue.
L'Acheteur s'engage par sa signature et ne peut se désister de son Offre avant la fin de la Période d'Offre. »

Force est de constater que l'écrit précité comporte tous les éléments essentiels du futur contrat de vente : l'offre est précise, complète et non équivoque en ce qu'elle identifie sans ambiguïté la chose offerte et le prix proposé.

De par l'émission d'une offre précise et complète engageant irrévocablement les parties GROUPE1.) de contracter, les parties avaient manifestement dépassé le stade des pourparlers, de sorte que les développements de PERSONNE1.) en ce sens sont à écarter.

Il est constant en cause que suite à l'émission de l'offre d'achat en date du 20 août 2022, GROUPE2.) a, par courriel du même jour, répondu comme suit :

« *PERSONNE6.),*
It was nice to meet you and your wife earlier today.
I transmitted your offer at the price of 900.000 Eur to the owner.
She did not accept this price but is proposing a price of 950.000 EUR.
Is this a price you would consider for a new offer ?

Many thanks in advance for your feedback. Please do not hesitate to contact me should you have any additional questions on this. […]. »

En l'espèce, les parties sont en désaccord quant à la portée du courriel précité du 20 août 2022. PERSONNE1.) soutient en l'espèce que dans la mesure où le prédit courriel émane de GROUPE2.) et qu'il ne constitue pas un document formel de refus, formalisé et signé par les parties cocontractants, et qu'étant donné qu'elle-même n'aurait jamais refusé l'offre d'achat litigieuse mais l'aurait au contraire signée endéans le délai de validité de l'offre, il y aurait lieu de retenir que les parties étaient valablement liées par un contrat de vente.

Les parties GROUPE1.) se prévalent pour leur part du mandat apparent et estiment qu'aucun formalisme ne serait imposé en cause pour exprimer un refus de l'offre.

Le mandat apparent est une création jurisprudentielle fondée sur la théorie de l'apparence, en vertu de laquelle un tiers peut invoquer l'apparence de pouvoir du prétendu mandataire afin d'exiger du mandant qu'il respecte les engagements pris par l'intermédiaire de ce mandataire, lorsque la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime, parce que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs.

Pour apprécier l'existence d'un mandat apparent, il convient de se placer au jour de la conclusion de l'acte et de raisonner en termes de croyance légitime du tiers en tenant compte des circonstances de la cause (cf. JurisClasseur Code civil, v° Mandat, Fasc. 50, n^{os} 70 et s. ; Encyclopédie Dalloz, Civil, v° Mandat, n^{os} 173 et s.).

La jurisprudence admet qu'une personne peut être engagée vis-à-vis des tiers sans qu'elle ait consenti à être représentée par celui qui a traité avec eux lorsqu'il y a mandat apparent, c'est-à-dire lorsque les tiers ont pu légitimement croire que celui avec lequel ils contractaient avait reçu pouvoir de représenter cette personne. La jurisprudence n'exige plus une faute du mandant pour la mise en œuvre de la théorie du mandat apparent et cette dernière est appliquée non seulement en cas de dépassement de pouvoirs du mandataire mais également en cas d'absence de pouvoirs du mandataire apparent. La seule condition requise pour l'application de la théorie du mandat apparent est que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1991 à 2002, Fasc. 2, n^{os} 69 et s.).

Il n'est en l'espèce pas contesté que GROUPE2.), qui a d'ailleurs préparé et soumis l'offre litigieuse aux parties GROUPE1.), a toujours constitué la seule interlocutrice des parties GROUPE1.) et servi en tant qu'intermédiaire entre PERSONNE1.) et les parties GROUPE1.).

Il faut partant retenir que les parties GROUPE1.) pouvaient légitimement admettre que GROUPE2.) avait le pouvoir de représenter et d'engager PERSONNE1.) notamment quant à la suite à réserver à leur offre d'achat du 20 août 2022.

Il s'ensuit que contrairement aux développements de PERSONNE1.), le courriel du 20 août 2022 émanant de GROUPE2.), lui est opposable.

La formation du contrat est subordonnée à une parfaite coïncidence entre les volontés et l'acceptation doit avoir pour objet l'offre « *prise dans son entier* ».

L'acceptation doit par suite, tout comme l'offre, être ferme, précise et non équivoque. Spécialement, elle ne saurait être assortie de conditions ou de réserves.

En l'espèce, il résulte incontestablement du courriel de GROUPE2.) du 20 août 2022 que PERSONNE1.) n'a pas accepté l'offre d'achat telle qu'émise par les parties GROUPE1.) en ce qu'il y est explicitement indiqué que : « *She did not accept this price but is proposing a price of 950.000 EUR. »,* de sorte que l'offre d'achat est devenue caduque à cet instant.

Le fait que PERSONNE1.) ait, le même jour, proposé un nouveau prix et entendu entamer de nouveaux pourparlers est sans incidence quant au constat de la caducité de l'offre d'achat initiale des parties GROUPE1.) intervenue en cause. D'ailleurs, contrairement aux développements de PERSONNE1.), aucun formalisme particulier n'est imposé quant à la formation du contrat ; le contrat de vente étant un contrat consensuel.

Dès lors, au vu des développements qui précèdent, l'offre d'achat du 20 août 2022 est devenue caduque suite au rejet de l'offre d'achat par PERSONNE1.) en date du 20 août 2022, de sorte qu'aucun contrat ne s'est formé entre parties.

En conséquence, il convient de rejeter la demande principale de PERSONNE1.) en résolution du contrat de vente et au paiement de la clause pénale, correspondant à 10 % du prix de vente, telle que stipulée dans l'offre d'achat du 20 août 2022.

3.2. <u>Quant à l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire</u>

Les parties GROUPE1.) demandent la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

PERSONNE1.) s'y oppose.

En vertu de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, génératrice de responsabilité civile.

En effet, le juge doit relever l'existence d'une « faute caractérisée », d'un « acte de malice ou de mauvaise foi » ou tout au moins d'une « erreur grossière équivalente au dol » (cf. Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, Sirey, Tome 1, n° 117 et 118 ; Cass. fr., 6 octobre 1958, J.C.P. 1958,2,2926).

Il convient donc de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

Plus particulièrement, ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits - ou du moins ce que l'on considère comme tels - soient reconnus légitimes (cf. CA, 21 mars 2002, n° 25297).

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier qu'en dépit du courriel de GROUPE2.) du 20 août 2022, indiquant que PERSONNE1.) a refusé l'offre d'achat à hauteur de 900.000.- euros, cette dernière a néanmoins signé l'offre d'achat pour le prix proposé par les acquéreurs le dernier jour de la validité de l'offre, à savoir le 22 août 2022. Le simple fait que PERSONNE1.) ait persisté dans sa demande à vouloir néanmoins procéder à la vente de son appartement au prix proposé par les acquéreurs, n'est pas de nature à caractériser en soi un abus de droit. D'après les principes admis en matière d'abus processuels, ce n'est pas le seul échec de l'initiative de PERSONNE1.) de procéder à l'exécution d'un contrat qu'elle estime valablement formé, qui est constitutif d'une faute.

Les éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal ne permettent en effet pas de retenir que PERSONNE1.) ait en l'espèce agi dans un dessein de nuire, respectivement avec une légèreté blâmable.

La demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire n'est dès lors pas fondée.

3.3. <u>Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat</u>

Les parties GROUPE1.) réclament également le remboursement des frais et honoraires d'avocat d'une somme de 15.164,50 euros TTC par elles exposée dans le cadre du présent litige.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « [t]*out fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

L'article 1383 du même code poursuit que « [c]*hacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence. »*

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 (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat

pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

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.

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute » (cf. CA, 14 février 2024, n° CAL-2023-00109).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (cf. CA, 22 décembre 2015, n° 59/715).

Il est certes vrai que le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés, dans les conditions factuelles de l'espèce, surtout compte tenu du fait que les parties GROUPE1.) n'ont plus souhaité mener de nouveaux pourparlers après le rejet de leur offre d'achat et qu'ils ont, à différents stades, réitéré leur refus de contracter avec PERSONNE1.). Le tribunal considère cependant que cette dernière a commis une faute civile en ignorant les discussions menées entre son mandataire et les parties GROUPE1.) et en procédant malgré tout à la signature de l'offre d'achat de 900.000.- euros et à sa communication au notaire instrumentaire, comportement qui a conduit au présent litige en ce qu'elle a persisté dans son point de vue en initiant l'action en justice, de sorte que sa responsabilité délictuelle se trouve de ce chef engagée.

Au vu des considérations qui précèdent, la demande des parties GROUPE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat par elles exposés, est partant à déclarer fondée.
En l'absence de contestations circonstanciées émises par PERSONNE1.) par rapport aux différentes factures versées en cause à ce titre, à savoir celles du 14 décembre 2022 d'un montant de 3.802,50 euros, du 13 juillet 2023 d'un montant de 4.292.- euros, du 14 mai 2023 d'un montant de 986.- euros et du 14 mai 2024 d'un montant de 6.084.- euros, il y a lieu de déclarer la demande des parties GROUPE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat fondée à hauteur de la somme totale réclamée de 15.164,50 euros TTC.

3.4. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

Exécution provisoire

Les parties GROUPE1.) concluent à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où les parties GROUPE1.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Indemnités de procédures

Tant PERSONNE1.) que les parties GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.000.- euros, respectivement de 5.000.- euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « [l]*orsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine*. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge des parties GROUPE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer. Eu égard à

l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé ex *aequo et bono* à 2.000.- euros.

Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où PERSONNE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

constate la caducité de l'offre d'achat du 20 août 2022,

partant, dit la demande principale de PERSONNE1.) en résolution du contrat de vente et en paiement de la clause pénale stipulée dans l'offre d'achat du 20 août 2022, non fondée et en déboute,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée et en déboute,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 15.164,50 euros TTC à titre de frais et honoraires d'avocat exposés,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure non fondée et en déboute,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure partiellement fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.