

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00044

Audience publique du mardi treize février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-02477 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, premier juge,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 1^{er} mars 2021,

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

e t

1. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.), prise en son nom propre et en sa qualité de liquidateur de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.).

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} mars 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE2.), prise en son nom propre et en sa qualité de liquidateur de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège, aux fins de voir prononcer l'exécution forcée de la vente aux modalités fixées dans la promesse de vente et de voir déduire le montant de 111.600.- euros (loyers de DATE1.)), sinon le montant de 46.800.- euros (loyers de DATE2.)) du prix de vente. PERSONNE1.) demande encore à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement de tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire. PERSONNE1.) demande encore la condamnation des parties assignées à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, le montant de 3.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que le montant de 2.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par lui pour la défense de ses intérêts.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 14 novembre 2023.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître David YURTMAN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Lydie LORANG a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 14 novembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 14 novembre 2023.

2. Faits constants et pertinents

Suivant contrat de bail signé en date du DATE3.), la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI » a donné en location à PERSONNE1.), à partir du DATE4.) et pour une durée de trois ans, dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidences ALIAS1.) et ALIAS2.) », les lots suivants :

«

A) en propriété privative et exclusive :

Dans le Bloc A dénommé « ALIAS1.) » :

- *Le lot NUMERO2.), avec la désignation cadastrale NUMERO3.), savoir : ALIAS3.), faisant 5,94/1000 des parties commune de l'immeuble.*
- *Le lot NUMERO4.), avec la désignation cadastrale NUMERO5.), savoir: ALIAS4.), faisant 2,75/1000 des parties communes de l'immeuble.*
- *Le lot NUMERO6.), avec la désignation cadastrale NUMERO7.), savoir: ALIAS5.), faisant 2,75/1000 des parties communes de l'immeuble.*
- *Le lot NUMERO8.), avec la désignation cadastrale NUMERO9.), savoir : ALIAS6.), faisant 50,91/1000 des parties communes de l'immeuble.*

B) en copropriété et indivision forcée :

SOIXANTE-DEUX virgule TRENTE-CINO/MILLIEMES (62,35/1000) des parties commune de l'immeuble parmi lesquelles le sol ou terrain sur lequel l'immeuble en copropriété est érigé.

Tels et ainsi que lesdits droits et biens immobiliers existent, s'étendent et se comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve. »,

Le loyer mensuel a été fixé à 1.800.- euros et les avances mensuelles sur charges à 200.- euros.

Aux termes de l'article 15 de ce contrat de bail, la SCI SOCIETE1.) a accordé à PERSONNE1.) une option d'achat irrévocable concernant les parties de l'immeuble ci-avant désignées, la levée d'option étant à exercer « moyennant lettre recommandée à la Poste à adresser au propriétaire entre le ALIAS7.) mois à dater du début du bail, c.à.d. deux années écoulées à la date de la signature DATE5.) du présent bail et ce jusqu'à la fin de l'année en cours DATE6.) », à défaut de quoi l'option serait caduque aux termes de ladite stipulation contractuelle.

Suivant « Convention entre parties » annexée audit contrat de bail, il a été convenu que « le prix de vente de l'appartement mentionné s'élève à un montant

de 610.000€ (six cent dix mille euros), et que le montant du loyer mensuel s'élève à 1.800€ (mille huit cent euros) et 200€ (deux cent euros) de charges locatives. Les avances mensuelles en vue de l'achat seront effectuées tout au long du bail, et déduits du prix de vente de l'appartement. Le client est libre de payer autant d'avances qu'il ne le souhaite pendant les 3 ans de bail. (...) Le loyer de 1.800€ et les charges mensuels de 200€ ne sont pas déduits du prix de vente de l'appartement et en aucun cas à confondre avec les avances mensuelles en vue de l'achat ».

La SCI SOCIETE1.) s'est mise en liquidation volontaire en date du DATE7.) et la liquidation a été clôturée en date du DATE8.), avec attribution des immeubles lui appartenant aux associés au prorata de leur participation.

3. Appréciation

3.1. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.)

- Quant à la recevabilité

PERSONNE1.) fait valoir que la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après : « la SCI SOCIETE1.) ») aurait été mise en liquidation volontaire le DATE9.) et que PERSONNE2.) en aurait été nommée liquidatrice.

Cette dernière aurait procédé aux opérations de liquidation sans égard aux obligations existantes de la SCI SOCIETE1.) et l'appartement litigieux aurait ainsi été attribué aux associés au prorata de leur participation, à savoir 90 % à PERSONNE2.) et 10 % à PERSONNE3.). La liquidation aurait été clôturée au DATE8.).

Se fondant sur l'article 1893 du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir que les associés d'une société civile seraient tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation. Dans la mesure où cet engagement personnel serait principal, PERSONNE1.) estime qu'il n'existerait aucune obligation de poursuivre en amont la société.

Il conclut dès lors à la recevabilité de son action en justice.

- Quant au fond

PERSONNE1.) expose que la SCI SOCIETE1.) se serait engagée irrévocablement à la vente au prix de 610.000.- euros, l'option devant être exercée au plus tard DATE6.).

Il fait valoir qu'il n'aurait été tenu à aucun formalisme pour procéder à la levée de l'option, dans la mesure où le contrat de bail aurait prévu que la levée de l'option « peut » intervenir par lettre recommandée. Ainsi, il estime que les versements qu'il aurait fait dès DATE10.) tant qu'avances sur le prix de vente vaudraient levée de l'option, ceci d'autant plus que PERSONNE2.) aurait reçu ces paiements pendant trois ans sans jamais les contester, ce qui vaudrait dès lors accord de la société, voire de ses associés. À cela s'ajouterait que le bailleur aurait sollicité l'étude du notaire PERSONNE4.) pour s'adresser à PERSONNE1.) en DATE11.) de sorte que le bailleur aurait manifesté son « *intention de vendre dans le suivi de la levée de l'option* ».

PERSONNE1.) soutient qu'il aurait manifesté son intention d'acquérir l'appartement en y faisant d'importants travaux et en investissant des sommes conséquentes.

PERSONNE1.) fait encore valoir que l'engagement unilatéral de la bailleuse stipulé dans le contrat de bail du DATE3.) se serait transformé en promesse synallagmatique de vente valant vente au sens de l'article 1589 du Code civil à la suite de la levée de l'option.

Les défendeurs

– En fait :

Les défendeurs exposent que PERSONNE1.) n'aurait jamais levé l'option prévue par le contrat de bail, de sorte que la promesse de vente serait devenue caduque au DATE12.), sinon au plus tard au DATE13.) (voir ci-dessous pour l'explication de la date) et que la SCI SOCIETE1.) aurait été libérée de son engagement.

Ils exposent que de nouvelles négociations auraient été entamées après que la promesse unilatérale de vente soit devenue caduque et qu'il résulterait dans ce contexte d'un courriel à l'attention de l'étude du notaire PERSONNE4.) du DATE11.) (pièce n° 1 de Maître LORANG) que les négociations finales sur le prix de vente auraient été en cours à ce moment-là et que les parties auraient convenu comme date de passation de l'acte notarié de vente le DATE14.) à 08.00 heures.

Il résulterait encore d'un courriel du DATE15.) adressé par l'Etude PERSONNE4.) à l'époux de PERSONNE2.) (Monsieur PERSONNE5.)) (pièce

n° 2 de Maître LORANG) que le prix de vente n'aurait toujours pas été connu à ce moment-là.

Les défendeurs exposent encore qu'il résulterait du courriel de PERSONNE1.) à l'Etude PERSONNE4.) du DATE15.) (pièce n° 5 de Maître YURTMAN) que quatre jours avant la date prévue pour l'acte notarié, PERSONNE1.) n'aurait toujours pas fourni au notaire les documents de la banque SOCIETE2.) pour le financement de l'appartement, ce que le notaire aurait confirmé par courriel du DATE16.) à l'époux de PERSONNE2.) (pièce n° 3 de Maître LORANG). Les défendeurs soutiennent que face au silence et à l'inertie totale de PERSONNE1.) qui ne se serait ensuite plus manifesté, ni auprès d'eux, ni auprès du notaire PERSONNE4.), ils auraient été contraints d'annuler le rendez-vous pour l'acte notarié.

De ce fait, PERSONNE2.) aurait contacté PERSONNE1.) par courriel du DATE17.) pour l'informer qu'elle ne serait désormais plus disposée à vendre l'appartement et pour lui demander son numéro de compte bancaire pour lui rembourser les 37.000.- euros touchés au titre d'acomptes (pièce n° 4 de Maître LORANG). Elle aurait adressé un rappel à PERSONNE1.) par courriel du DATE18.) (pièce n° 5 de Maître LORANG), ainsi que par courriel du DATE19.) (pièce n° 6 de Maître LORANG), mais serait restée sans nouvelles de PERSONNE1.).

Les défendeurs auraient encore répétitivement essayé de contacter PERSONNE1.) au courant DATE20.) afin de pouvoir faire des photos de l'appartement en vue de sa vente, sans succès, de sorte qu'ils auraient fait intervenir, dès le DATE21.), leur litismandataire (pièce n° 12 de Maître YURTMAN).

Par courrier de leur litismandataire du DATE22.), ils auraient résilié le contrat de bail au DATE23.) pour besoin personnel de PERSONNE2.), mais PERSONNE1.) refuserait à ce jour de quitter le logement.

– En droit :

Les défendeurs ne contestent pas être dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente, mais font valoir que l'option n'aurait pas été levée au DATE12.), sinon au DATE13.), de sorte que la promesse unilatérale de vente serait caduque.

Les défendeurs font répliquer que la convention conclue subséquentement au contrat de bail du DATE3.) ferait expressément référence audit contrat de bail et ne remettrait pas en cause les conditions et modalités relatives à la levée de l'option prévues dans ledit contrat de bail. Ainsi, ils soutiennent que le paiement

d'avances ne saurait constituer « *une manière admise et convenue entre les parties contractantes pour lever l'option* » et que pour que la vente soit conclue, il aurait appartenu à PERSONNE1.) de lever l'option selon les modalités définies au contrat de bail.

Ils estiment que ladite convention, prévoyant que des avances à titre d'acompte sur le prix de vente pouvaient être versées pendant les 3 ans de la durée du contrat de bail, pourrait tout au plus être interprétée dans le sens qu'elle aurait prolongé le délai pour lever l'option initialement fixé par le contrat de bail au DATE12.) jusqu'au DATE13.).

Les défendeurs exposent que toute promesse unilatérale de vente pourrait instituer un formalisme soumettant la levée de l'option au respect de certaines modalités dont l'observation rendrait la levée d'option inefficace. En l'espèce, l'article 15 du contrat de bail prévoirait que PERSONNE1.) ne pouvait lever l'option qu'entre le ALIAS7.) mois à compter du début du bail (soit DATE24.) par lettre recommandée à la poste au propriétaire. Dans la mesure où PERSONNE1.) ne contesterait pas ne pas avoir adressé cette lettre, il n'y aurait pas eu levée de l'option.

Les défendeurs exposent que l'emploi du verbe « pouvoir » renverrait uniquement à la faculté de PERSONNE1.) de lever l'option dans les conditions convenues ou non, mais ne lui laisserait pas le choix quant aux modalités d'exercice de la levée d'option. Les défendeurs contestent que la levée d'option pouvait se matérialiser par le versement d'avances.

Les défendeurs contestent par ailleurs avoir renoncé aux modalités de levée d'option inscrites dans le contrat de bail et font valoir qu'une telle renonciation ne pourrait résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté expresse ou tacite de renoncer. Dans ce contexte, les défendeurs exposent qu'il résulterait du courriel du DATE11.) de Monsieur PERSONNE5.) à l'attention de l'Etude du notaire PERSONNE4.) (pièce n° 1 de Maître LORANG) que le rendez-vous en vue de la signature de l'acte n'avait été fixé que le 5 DATE11.) soit largement après l'arrivée à échéance du délai endéans lequel l'option pouvait être levée. Il résulterait encore de cette même pièce que ce rendez-vous ne s'inscrirait plus dans le cadre de l'option d'achat conférée par le contrat de bail, alors qu'il y serait fait mention de négociations en cours entre parties concernant le prix.

Les défendeurs font valoir que les avances versées antérieurement au DATE12.), sinon antérieurement au DATE13.), constitueraient des avances sur le prix de vente versées sous condition pour PERSONNE1.) de lever l'option. Après ce délai, malgré le fait que la promesse de vente serait devenue caduque, ils se seraient rendus compte que PERSONNE1.) aurait toujours été intéressé à acquérir

l'appartement litigieux, de sorte que de nouvelles négociations auraient été entamées et que les avances n'auraient pas été restituées. Or, à défaut pour PERSONNE1.) de fournir l'accord bancaire au notaire, ces négociations n'auraient pas pu aboutir.

Malgré la manifestation claire de PERSONNE2.) du DATE17.) (pièce n° 4 de Maître LORANG) de son intention de ne plus vouloir vendre au vu du fait que le délai convenu serait dépassé, PERSONNE1.) aurait continué à verser des avances tout en ignorant les courriels des défendeurs.

Les défendeurs soutiennent encore que même à supposer que PERSONNE1.) aurait pu déroger aux formalités de la levée d'option convenues, « *seule la substitution d'une forme équipollente à celle prévue dans le contrat* » serait licite et valable, ce qui ne serait pas le cas de versements à titre d'avances, ceux-ci ayant été prévus indépendamment des formalités convenues pour une levée d'option efficace et ne dispensant pas de la levée de l'option.

Les défendeurs exposent que PERSONNE1.) ne prouverait pas non plus que les parties auraient convenu d'un commun accord de proroger le délai convenu pour la levée de l'option au-delà du DATE12.), sinon du DATE13.). Ils font valoir, en se fondant sur un arrêt de la Cour de cassation du DATE25.) (Pas. 31, p. 440), qu'une prorogation tacite ne pourrait se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé.

Les défendeurs font encore valoir qu'à défaut de levée de l'option et face au fait qu'un rendez-vous aurait été fixé pour la signature de l'acte notarié de vente malgré le fait que les nouvelles négociations entre parties auraient encore été en cours, la formation effective du contrat de vente aurait désormais été soumise à la signature de l'acte authentique de vente.

La situation des parties postérieure à la caducité de la promesse de vente s'analyserait dès lors en un avant-contrat par lequel les parties se seraient engagées à accomplir les formalités nécessaires à la conclusion de la vente, à savoir l'obtention d'un prêt bancaire dans le chef de PERSONNE1.) et la participation à l'acte authentique dans le chef des deux parties. Or, PERSONNE1.) n'aurait jamais fourni la preuve de l'obtention du prêt et ne se serait pas présenté, malgré relances du notaire et des parties venderesses, le DATE14.) pour la signature de l'acte.

Ainsi, par le courriel du DATE17.) (pièce n° 4 de Maître LORANG), les parties venderesses auraient manifesté leur volonté de ne plus vendre postérieurement à la date convenue pour la signature de l'acte notarié de vente.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conteste les moyens, tant en fait qu'en droit, des défendeurs.

PERSONNE1.) fait répliquer que la convention DATE3.) marquerait l'accord des parties sur le principe de la vente et sur le prix. Il conteste qu'il y aurait eu des nouvelles négociations DATE11.) concernant le prix de vente et souligne qu'il ressortirait au contraire du courriel de l'époux de PERSONNE2.) au notaire PERSONNE4.) (pièce n° 1 de Maître LORANG) que « *Le prix de vente a été défini DATE3.) pour un montant de 610.000.- euros, celui-ci pourrait passer à 600.000.- euros* », de sorte que le prix aurait été ferme, avec une possibilité d'une légère baisse.

PERSONNE1.) fait encore valoir avoir indiqué par courriel du DATE15.) à l'Etude du notaire PERSONNE4.) qu'il resterait dans l'attente des documents bancaires, de sorte qu'il aurait bel et bien donné suite aux courriels du notaire. Il expose que si la vente n'aurait pas pu être passée DATE11.) pour des raisons indépendantes de sa volonté, la vente n'en aurait pas moins été ferme et définitive.

Concernant les formalités de levée d'option, il fait valoir que du fait de la signature de la convention parallèlement au contrat de bail, les parties se seraient entendues sur l'acquisition par PERSONNE1.) de l'immeuble et auraient posé « *le principe de la vente tout en prévoyant le paiement d'avances* ». Il soutient ainsi que l'option aurait été levée dès le DATE10.), date du premier versement d'avance sur le prix, de sorte que la promesse de vente se serait transformée instantanément en vente. Il conclut à l'exécution forcée de cette vente.

Dans ce contexte, il demande à voir dire que les loyers versés à compter DATE10.), sinon à compter DATE19.), constitueraient des acomptes sur le prix de vente alors que la vente aurait été ferme et définitive DATE10.), sinon DATE19.) et qu'il aurait été propriétaire de l'appartement. Il demande ainsi à voir déduire du prix de vente le montant de 111.600.- euros (loyers de DATE1.)), sinon de 68.400.- euros (loyers DATE26.)), sinon de 46.800.- euros (loyers de DATE2.)).

PERSONNE1.) fait valoir que même s'il devait être retenu qu'un formalisme avait été prévu au contrat de bail pour la levée de l'option, il n'en resterait pas moins que la venderesse y aurait renoncé. Se fondant sur un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du DATE27.) (n° NUMERO10.) du rôle), il fait valoir que cette renonciation peut être tacite ou expresse. Se fondant sur un jugement du DATE28.) (n° NUMERO11.) du rôle), il soutient que la renonciation pourrait être induite de faits non équivoques, concluants et convergents. Se fondant encore sur un arrêt de la Cour d'appel du DATE29.) (n° NUMERO12.)

du rôle), il soutient que la renonciation tacite pourrait résulter d'actes se trouvant en contradiction avec le « *droit abdicé* ».

Il soutient ainsi que la signature d'une convention annexe au contrat de bail serait une « *volonté non-équivoque de faire abstraction du formalisme prévu par le contrat de bail* » et que « *la venderesse a pris acte de la levée de l'option et a renoncé à tout potentiel formalisme prévu au contrat, respectivement a couvert cette défaillance supposée* », alors qu'elle aurait contacté le notaire pour formaliser la vente et qu'elle aurait encore reçu les avances DATE17.) sans contestations ni réserves.

PERSONNE1.) fait valoir que le fait d'avoir accepté durant près de deux ans de recevoir des avances sur le prix d'acquisition, ainsi que le fait d'avoir accepté de signer l'acte notarié de vente, prouveraient que le délai de levée d'option aurait été prorogé.

À titre subsidiaire, il fait valoir que le courriel du DATE11.) de Monsieur PERSONNE5.) au notaire PERSONNE4.) prouverait l'existence d'un accord sur la chose et le prix (610.000.- euros), sous réserve d'une légère réduction du prix au montant de 600.000.- euros. Se fondant sur l'article 1583 du Code civil, il fait valoir que la vente aurait dès lors été parfaite. Il soutient dès lors que même si la promesse de vente avait été caduque, « *un nouvel engagement contractuel* » lui aurait succédé. Dans la mesure où la signature de l'acte authentique n'aurait pas été érigée en condition suspensive et qu'il n'y aurait eu ni sommation de passer acte, ni établissement d'un procès-verbal de non-comparution, les parties seraient liées par une vente dont l'exécution forcée devrait être prononcée.

À titre encore plus subsidiaire, pour le cas où l'exécution forcée de la vente ne serait pas retenue, il demande à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout au remboursement des montants perçus à titre d'avances à concurrence du montant de 68.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter de chaque versement, sinon de la demande en justice jusqu'à solde.

Les défendeurs

Les défendeurs contestent que la convention conclue concomitamment au contrat de bail formaliserait l'accord de PERSONNE1.) à acquérir l'appartement, les termes de cette convention ne reflétant pas un tel accord.

Les défendeurs contestent encore avoir renoncé aux formalités de levée d'option prévues à l'article 15 du contrat de bail. Les défendeurs font valoir qu'il ne saurait être considéré que l'option a été levée le DATE10.) au moment du versement de

la première avance, alors que le contrat de bail prévoirait expressément que l'option ne pouvait être levée avant DATE24.).

Les défendeurs contestent encore qu'en date du DATE11.), il y aurait eu accord sur le prix, et soulignent que les négociations auraient encore été en cours à ce moment-là. Ils soutiennent que dans la mesure où PERSONNE1.) aurait été en copie du courriel du DATE11.), et qu'il n'en aurait pas contesté le contenu, il serait malvenu de contester désormais que les négociations sur le prix auraient encore été en cours à ce moment-là.

Les défendeurs insistent sur le fait que le rendez-vous pour la signature de l'acte notarié n'aurait été fixé qu'en date du DATE11.), soit longuement après l'arrivée à échéance du délai pour la levée de l'option, de sorte que ce rendez-vous ne se serait nullement inscrit dans le cadre de l'option d'achat consentie à PERSONNE1.) dans le contrat de bail, mais dans le cadre des nouvelles négociations entamées après caducité de celle-ci.

Les défendeurs contestent finalement avoir repris les négociations DATE19.) en proposant désormais l'appartement à un prix de vente de 900.000.- euros. Pour le surplus, les défendeurs se limitent à réitérer leurs moyens précédents.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait répliquer, concernant la caducité de la promesse de vente, en se fondant sur des arrêts de la Cour de cassation française, qu'il serait de jurisprudence que « *des évènements postérieurs peuvent contrarier l'application d'office d'une caducité supposée* ». Il expose ainsi désormais que l'attitude des parties assignées (acceptation du paiement d'avances sur le prix, acceptation de passer devant notaire) constituerait une renonciation à la caducité.

Pour le surplus, il réitère ses moyens précédents.

3.2. *Appréciation*

Les parties s'accordent pour dire que l'article 15 du contrat de bail litigieux constitue une promesse unilatérale de vente.

3.2.1. Quant à la promesse unilatérale de vente

La promesse unilatérale de vente ou d'achat est un contrat par lequel l'une des parties, appelée « promettant », donne son consentement à une vente dont les conditions déterminées et qui sera formée lorsque l'autre partie, appelée

« bénéficiaire », décidera de la conclure. (Jcl civil (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 1).

La promesse unilatérale est un avant-contrat qu'il faut ranger dans la catégorie des promesses de contracter. C'est un avant-contrat qui prépare la vente future et qui s'en distingue, contrairement à la promesse synallagmatique qui constitue en principe une vente sous diverses modalités (M. Planiol et G. Ripert, *Traité pratique de droit civil français*, t. X, Les contrats civils, 1^{re} partie, par J. Hamel, F. Givord, A. Tunc : LGDJ, 2^e éd. 1956, n° 176). Les éléments essentiels du contrat de vente sont d'ores et déjà fixés par les parties à la promesse qui ne s'obligent pas à les négocier ou à les déterminer. La promesse unilatérale ne constitue donc pas une promesse de négocier. L'une des parties, le promettant, s'engage vis-à-vis de l'autre, le bénéficiaire, à contracter la vente envisagée. Le promettant consent ainsi par avance à la conclusion de la vente. L'autre partie, le bénéficiaire, dispose d'une option lui permettant de choisir entre la conclusion ou non du contrat de vente. Finalement, cette asymétrie explique le caractère unilatéral de la promesse (Jcl civil (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 2).

La particularité de la promesse unilatérale est de rendre le consentement d'une seule partie irrévocable, tout en laissant l'autre partie libre de consentir ou de ne pas consentir. L'une est prisonnière de la promesse, tandis que l'autre conserve sa liberté en disposant d'une option, c'est-à-dire de la liberté de conclure ou de ne pas conclure. Il en résulte un décalage des consentements à la vente. Celui du promettant, en général le vendeur, est donné lors de la promesse, tandis que celui de bénéficiaire, l'acheteur, l'est postérieurement au moment de la levée de l'option (Jcl civil (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 3).

Dans la mesure où la promesse suppose qu'une partie a déjà donné son consentement à la vente qui peut se former par la levée de l'option de l'autre, l'existence de la promesse de vente est subordonnée à un accord sur la chose et sur le prix. Cette exigence montre clairement que la promesse et la vente sont étroitement liées (Jcl civil (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 6 et 7).

L'acceptation de la promesse doit être clairement distinguée de celle de la vente. L'acceptation de la promesse résulte de l'acquiescement à l'offre portant sur la promesse. L'acceptation de la vente suppose la promesse conclue et résulte de la levée de l'option. Il y a donc en principe un décalage temporel entre l'acceptation de la promesse et celle de la vente par la levée de l'option (Jcl civil (Archives antérieures au 1^{er} octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 33).

L'option qui est l'effet principal de la promesse peut être affectée de modalités. On ne peut concevoir en pratique qu'elle seule soit affectée par une condition. La promesse peut en effet être conclue sous condition. En revanche, l'option peut être affectée d'un terme. Ceci étant, le principe demeure que l'option est pure et simple lorsque les parties n'ont pas prévu qu'elle est affectée par un terme extinctif. La promesse est alors à durée indéterminée (Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 108).

L'option n'est en général pas affectée d'un terme suspensif. Elle l'est lorsque les parties prévoient qu'elle ne pourra être levée que passé un certain temps (F. Collart Dutilleul, *Les contrats préparatoires à la vente d'immeuble*, op. cit., n° 25 à 28). Le terme suspensif peut être certain ou incertain. Il est certain lorsque la date à partir de laquelle l'option peut être levée est déterminée dans la promesse (Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 111).

Pour être efficace, la levée de l'option doit intervenir avant l'échéance de son terme extinctif (Cass. 3e civ., 9 déc. 1992, n° 91-10.004. – CA Paris, 15e ch. B, 24 janv. 1985 : JurisData n° 1985-702008. – B. Couttenier, *La durée de l'option dans la promesse unilatérale de vente* : LPA 11 mars 1998, n° 30, p. 4. – F. Collart Dutilleul, *La durée des promesses de contrat* : RDC 2004, p. 15. – V. supra n°117). Après cette échéance, l'option et la promesse n'ont plus d'existence en sorte que la levée de l'option serait sans objet (Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 143).

Lorsque conventionnellement les parties ont prévu que la levée de l'option serait soumise à certaines modalités particulières, il doit être satisfait à ces conditions avant l'expiration du délai prévu (CA Lyon, 25 oct. 1954 : D. 1956, somm. p. 4, Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 150).

L'existence de la levée de l'option peut être prouvée par tous moyens, y compris par témoins (Cass. civ., 25 mai 1949 : Bull. civ. 1949, I, n° 188 ; D. 1949, p. 391; (...)). Il n'est donc pas nécessaire d'observer les règles de preuve des actes juridiques prescrites par les articles 1341 et suivants du Code civil (M. Planiol et G. Ripert, par P. Esmein, t. VI, op. cit., n° 154. – Contra, H., L. et J. Mazeaud et F. Chabas, par M. De Juglart, t. III, 2e vol., op. cit., n° 798, Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 153).

Les parties peuvent expressément ou implicitement renoncer aux formalités et conditions prévues par la promesse pour l'exercice de l'option (C. civ., art. 1134, al. 2). Tel est le cas d'une acceptation tacite par acte concluant du bénéficiaire et du promettant rendant de ce fait inutile la levée de l'option par lettre recommandée (Cass. 1re civ., 6 juill. 1964, cité supra n° 152). Il y a également

renonciation tacite du promettant à se prévaloir du non-respect des formalités prévues par la promesse lorsqu'il répond sans aucune réserve que la vente est parfaite à la levée de l'option par lettre simple alors que la promesse prévoyait une levée d'option par lettre recommandée ou acte d'huissier de justice (Cass. 1re civ., 24 nov. 1965, n° 63-12.668 : Bull. civ. 1965, I, n° 652 ; RTD civ. 1966, p. 529, J. Chevallier, Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 158).

La levée de l'option doit intervenir dans le délai convenu entre les parties ou dans un délai raisonnable à la suite de la mise en demeure du promettant de prendre parti. À défaut de levée de l'option, la promesse s'éteint soit par l'effet de son terme extinctif si elle est à durée déterminée, soit par la renonciation à la vente si elle est à durée indéterminée. Dans le premier cas, l'extinction est automatique et ne résulte d'aucune mise en demeure du bénéficiaire (Cass. com., 12 janv. 1955, n° 4.577 : Bull. civ. 1955, III, n° 21. – Cass. 3e civ., 19 oct. 1971, n° 70-11.165 : Bull. civ. 1971, III, n° 499. – V. aussi Cass. civ., 17 juill. 1944 : D. 1945, p. 264, Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 177).

La promesse étant éteinte, le bénéficiaire ne peut demander au juge le prononcé de sa réalisation forcée ou de celle de la vente (CA Caen, 1re ch. civ., 29 oct. 2002, n° 01/00309 : JurisData n° 2002-199895. – CA Lyon, 1re ch., 24 janv. 2002, n° 1996/02037 : JurisData n° 2002-168376, Jcl civil (Archives antérieures au 1er octobre 2016), Art. 1589 – Fasc. 20, n° 178).

Conformément à 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* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui 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* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à PERSONNE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Il incombe dès lors à PERSONNE1.) d'établir qu'il a procédé à la levée de l'option selon les modalités convenues.

En l'espèce, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 15 du contrat de bail, « *Le Bailleur représenté comme dit ci-avant, accorde au Preneur ou toute société que ce dernier se réserve de constituer et pour laquelle il se porte*

personnellement fort, une option d'achat irrévocable concernant les parts de l'immeuble ci-avant désignées. Cette option peut être exercée moyennant lettre recommandée à la Poste à adresser au propriétaire entre le ALIAS7.) mois à dater du début du bail, c.à.d. deux années écoulées à la date de la signature DATE5.) du présent bail et ce jusqu'à la fin de l'année en cours DATE6.). Pour le cas où elle n'est pas exercée dans le délai préindiqué l'option est caduque. En cas de levée de l'option le prix de vente s'établira à Six cent dix mille euros (610.000.- €) qui devra être consigné concomitamment avec la notification de la levée de l'option entre les mains du notaire Jean PERSONNE4.), de résidence à ADRESSE4.). La non-consignation de ce prix équivaudra à une renonciation définitive à l'option. L'acte de vente sera reçu par ledit notaire Jean PERSONNE4.) dans un délai d'un mois de la consignation du prix. (...) ».

Le tribunal constate dès lors qu'en l'espèce, les parties ont adjoint la promesse unilatérale de vente au contrat de bail du DATE3.).

Il n'est pas rare que la promesse de vente soit adjointe à un bail (J.-B. Seube, L'indivisibilité et les actes juridiques, préf. M. Cabrillac : Litec 1999, Bibl. dr. de l'entreprise, vol. 40, n° 59).

Il est expressément stipulé qu'à défaut d'intervenir dans cette période de temps, l'option sera caduque.

Le tribunal rappelle en outre que suivant « *Convention entre parties* » annexée audit contrat de bail, « *Il a été convenu lors de la signature du bail privatif que le prix de vente de l'appartement mentionné s'élève à un montant de 610.000€ (six cent dix mille euros), et que le montant du loyer mensuel s'élève à 1.800€ (mille huit cent euros) et 200€ (deux cent euros) de charges locatives. Les avances mensuelles en vue de l'achat seront effectuées tout au long du bail, et déduits du prix de vente de l'appartement. Le client est libre de payer autant d'avances qu'il ne le souhaite pendant les 3 ans de bail. (...) Le loyer de 1.800€ et les charges mensuels de 200€ ne sont pas déduits du prix de vente de l'appartement et en aucun cas à confondre avec les avances mensuelles en vue de l'achat* ».

Le tribunal rappelle que conformément à l'article 1134 du Code civil, la convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient

pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (NUMERO13.), numéroNUMERO14.) du rôle).

Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (Jcl. civil, Art. 1156 à 1164, Fasc. 10, n° 38 ; TAL, 19 février 2016, numéro 167897 du rôle).

En l'espèce, il ressort des termes clairs et précis du contrat conclu entre les parties que la levée d'option est affectée d'un terme suspensif et d'un terme extinctif, dans la mesure où elle doit intervenir « *entre le ALIAS7.) mois à dater du début du bail, c.à.d. deux années écoulées à la date de la signature DATE5.) du présent bail et ce jusqu'à la fin de l'année en cours DATE6.)* ».

Le tribunal ne saurait suivre le raisonnement des parties défenderesses que la « convention », donnant la faculté à PERSONNE1.) de payer des « avances » pendant les trois ans du bail (DATE4.) au DATE13.)), pourrait être interprétée comme prorogeant le cas échéant le terme pour lever l'option jusqu'au DATE13.), dans la mesure où cette « convention » ne fait pas la moindre référence aux modalités de levée de l'option, mais se limite strictement à fixer l'éventuel prix de vente et à accorder la prédite faculté à PERSONNE1.) de payer des avances sur ce prix pendant la durée du bail.

Dans cet ordre d'idées, le tribunal ne saurait pas non plus suivre l'argumentation de PERSONNE1.) selon laquelle l'option aurait été levée dès le DATE10.), date du premier versement d'avance sur le prix, de sorte que la promesse de vente se serait transformée instantanément en vente, alors que les termes de l'article 15 du contrat de bail du DATE3.) sont clairs et précis en ce que la levée de l'option ne pouvait intervenir avant que soient écoulées deux années à partir de la date de la signature, soit DATE24.) et au plus tard DATE6.).

Le tribunal ne saurait pas non plus suivre l'argumentation de PERSONNE1.) aux termes de laquelle il n'aurait été tenu à aucun formalisme pour procéder à la levée de l'option, dans la mesure où le contrat de bail aurait prévu que la levée de l'option « peut » intervenir par lettre recommandée.

En effet, le tribunal retient que l'utilisation du verbe « pouvoir » est indubitablement intrinsèque au caractère unilatéral de la promesse de vente engageant irrévocablement le promettant, mais laissant au bénéficiaire, en l'espèce à PERSONNE1.), une option lui permettant de choisir entre la conclusion ou non du contrat de vente – il « peut » choisir de lever l'option ou

non. La levée de l'option est une faculté laissée à l'entière discrétion du bénéficiaire de la promesse unilatérale, de sorte que l'emploi du verbe « pouvoir » est nécessairement indispensable dans la formulation de la promesse unilatérale de vente.

En l'espèce, le tribunal retient dès lors qu'il ressort des termes clairs et précis du contrat conclu entre parties que la levée de l'option était incontestablement soumise à certaines modalités particulières, à savoir l'envoi d'une lettre recommandée à la poste à adresser au propriétaire entre DATE24.).

Le tribunal retient dès lors que la seule modalité de levée de l'option convenue par les parties était l'envoi d'une lettre recommandée par PERSONNE1.) à la SCI SOCIETE1.) entre DATE24.).

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de prouver qu'il a satisfait aux modalités particulières convenues entre parties pour la levée de l'option avant l'expiration du délai prévu, preuve qui n'est pas rapportée en l'espèce, alors que PERSONNE1.) ne prétend même pas avoir envoyé une lettre recommandée portant levée de l'option à la SCI SOCIETE1.).

Tel que développé ci-avant, il est de principe que les éléments essentiels du contrat de vente sont d'ores et déjà fixés par les parties à la promesse qui ne s'obligent pas à les négocier ou à les déterminer. Dans la mesure où le promettant consent ainsi par avance à la conclusion de la vente et que son consentement est irrévocable, il va de soi que le prix doit être déterminé au moment où le promettant s'engage, ce qui explique la raison d'être de ladite « convention » entre les parties, qui doit nécessairement être lue ensemble avec l'article 15 du contrat de bail du DATE3.). La possibilité pour le bénéficiaire, donc pour PERSONNE1.), de payer d'ores et déjà des avances sur ce prix de vente est, aux termes de cette convention, une faculté accordée à ce dernier, alors qu'il est « *libre de payer autant d'avances qu'il ne le souhaite pendant les 3 ans de bail* ».

Les termes-mêmes de cette « convention » non datée ne permettent toutefois nullement de dire que les parties auraient voulu instaurer le paiement de telles avances comme une modalité alternative de la levée de l'option.

Le tribunal retient dès lors que les versements faits en application de la convention signée concomitamment au contrat de bail ne sauraient valoir levée de l'option et que le fait d'avoir fait différents versements au titre de ladite convention ne dispensait pas pour autant PERSONNE1.) de procéder à la levée de l'option selon les modalités convenues d'un commun accord des parties au contrat de bail.

Concernant le raisonnement de PERSONNE1.) que la signature par la SCI SOCIETE1.) de cette convention exprimerait une « *volonté non-équivoque de faire abstraction du formalisme prévu par le contrat de bail* » dans le chef de la SCI SOCIETE1.) et que « *la venderesse a pris acte de la levée de l'option et a renoncé à tout potentiel formalisme prévu au contrat, respectivement a couvert cette défaillance supposée* » en ce qu'elle aurait contacté le notaire pour formaliser la vente et qu'elle aurait encore reçu les avances DATE17.) sans contestations ni réserves, le tribunal rappelle que la renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (Encycl. Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n° 1).

La renonciation est d'abord essentiellement abdicative : elle a pour unique but et pour seul effet direct l'abandon d'une ou plusieurs prérogatives (op. cit., n° 2).

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. op. cit. n° 60 ; Civ. 3e, 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

La Cour de cassation luxembourgeoise l'a rappelé dans un arrêt du 28 février 2013 (n° 3082 du registre) en ces termes : « *la renonciation à un droit ne résulte que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer* ».

Il est de principe que les renonciations ne se présument pas (cf. op. cit., n° 68 ; Cour d'appel Lux., 3 juin 2009, n° 34203 du rôle).

En pratique, la renonciation tacite résulte d'un fait supposant l'abandon de la prérogative considérée, c'est-à-dire d'un fait directement contraire au droit prétendument abdicué : pour reprendre la formule employée par la Cour régulatrice elle-même, la renonciation doit être « *directement et à tous égards contraire au droit dont il s'agit* » (op. cit. n° 62 ; Cass. Com. 10 avril 1964, Bull. civ. III, n° 173).

Conformément au droit commun, il appartient à celui qui s'en prévaut de faire la preuve de la renonciation, cette question relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond (op. cit., n° 69 ; Civ. 2e 10 juin 1966, Bull. civ. II, n° 673).

Les termes-mêmes de cette « convention » non datée ne permettent ni de dire que les parties auraient voulu dispenser PERSONNE1.) du respect des modalités de levée d'option convenues dans le contrat de bail, ni que la SCI SOCIETE1.) aurait

voulu renoncer par la signature de la convention au formalisme de levée d'option convenu au contrat de bail. Tel que retenu ci-avant, les versements d'avances ne dispensaient pas non plus PERSONNE1.) d'une levée d'option en bonne et due forme, de sorte que la réception des avances par la SCI SOCIETE1.) ne saurait valoir renonciation à ces formalités.

Le tribunal constate qu'il résulte du courriel du DATE11.) de Monsieur PERSONNE5.) à l'attention de l'Etude du notaire PERSONNE4.) (pièce n° 1 de Maître LORANG) que l'initiative pour fixer le rendez-vous en vue de la signature de l'acte notarié de vente n'a été prise par les parties défenderesses que le 4 décembre 2017, dans la mesure où PERSONNE5.) écrit le DATE11.) à l'étude du notaire PERSONNE4.) que « *Suite à la conversation téléphonique d'hier après-midi entre M. PERSONNE6.) et Maître PERSONNE4.) à propos de la vente en objet dans vos bureaux à ADRESSE4.) a été défini pour passer un acte de vente entre SOCIETE1.) SCI et M. PERSONNE1.).* »

Dans la mesure où il a déjà été retenu ci-avant que la levée de l'option devait impérativement intervenir entre DATE24.) par lettre recommandée adressée par PERSONNE1.) à la SCI SOCIETE1.), preuve que PERSONNE1.) ne rapporte pas en l'espèce, le tribunal retient que c'est à bon droit que les parties défenderesses font valoir qu'un fait postérieur à l'arrivée à échéance du délai endéans lequel l'option pouvait être levée ne saurait valoir ni renonciation à un formalisme convenu dans une promesse de vente éteinte, ni prorogation du terme extinctif de la promesse unilatérale de vente éteinte dans le chef des parties défenderesses. En effet, il est de principe que la prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que des faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cour de cassation, DATE25.), P. 31, p. 440).

Concernant le moyen de PERSONNE1.) visant à dire que l'attitude des parties assignées (acceptation du paiement d'avances sur le prix, acceptation de passer devant notaire) constituerait une renonciation à la caducité, il y a lieu de relever que dans la mesure où même après arrivée du terme extinctif de la promesse de vente, PERSONNE1.) n'a jamais procédé à une levée de l'option en bonne et due forme et conforme aux stipulations entre parties, il ne saurait pas y avoir renonciation à la caducité dans le chef des parties défenderesses.

Il suit de tout ce qui précède qu'à défaut pour PERSONNE1.) de rapporter la preuve de la levée de l'option dans son chef conformément aux modalités convenues entre parties dans l'article 15 du contrat de bail du DATE3.), la promesse de vente s'est éteinte par l'effet de l'arrivée de son terme extinctif, et est caduque.

PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé à demander l'exécution forcée de la promesse de vente prévue à l'article 15 du contrat de bail du DATE3.) et il y a lieu de le débouter de sa demande.

3.2.2. Quant à la situation des parties après caducité de la promesse unilatérale de vente

Il suit de ce qui précède qu'à défaut de levée d'option dans les formes convenues entre parties avant le DATE12.), la promesse unilatérale était devenue caduque et la SCI SOCIETE1.) était libérée de ses engagements.

Il résulte des pièces du dossier et plus particulièrement de la pièce n° 3 de Maître YURTMAN, mais également des conclusions des parties que PERSONNE1.) a continué, nonobstant l'absence de levée de l'option et même après l'arrivée à terme de celle-ci, à verser des avances sur le prix de vente de l'appartement litigieux à PERSONNE2.).

Le tribunal retient dès lors que c'est à bon droit que ces agissements dans le chef de PERSONNE1.) ont été interprétés par les parties défenderesses comme volonté de PERSONNE1.) d'acquérir l'appartement litigieux nonobstant caducité de la promesse unilatérale de vente.

Il résulte de la pièce n° 1 de Maître LORANG que PERSONNE5.) a écrit le DATE11.) à l'étude du notaire PERSONNE4.) que « *Le prix de vente a été défini DATE3.) pour un montant de 610.000,00-€, celui-ci pourrait passer à 600.000,00-€. La négociation finale est encore en cours entre parties mais vous pouvez procéder aux démarches et l'information du prix final vous sera communiqué courant de cette semaine* ». Il résulte de cette même pièce que PERSONNE1.) était en copie de ce courriel. Si aujourd'hui, ce dernier conteste que les parties étaient encore en train de négocier le prix en date du DATE11.), il ne verse pas pour autant de preuve contraire. Cette preuve ne saurait d'ailleurs, contrairement au raisonnement de PERSONNE1.), être induite d'une promesse de vente caduque.

Il résulte de la pièce n° 2 de Maître LORANG qu'en date du DATE15.), l'étude du notaire PERSONNE4.) a informé la partie venderesse ne toujours pas connaître le prix.

Il en suit qu'à ce moment-là, il n'y avait pas accord sur le prix, de sorte que c'est à tort que PERSONNE1.) se fonde sur l'article 1583 du Code civil en faisant valoir que la vente aurait été parfaite et que les parties auraient été liées par une vente dont l'exécution forcée devrait être prononcée.

Il résulte encore de la pièce n° 5 de Maître YURTMAN qu'en date du DATE15.), PERSONNE1.) a informé l'étude du notaire PERSONNE4.) que « *j'attend les documents de la banque SOCIETE2.)* ».

Il résulte en outre de la pièce n° 3 de Maître LORANG qu'en date du DATE16.), soit à peine trois jours avant le rendez-vous fixé pour la passation de l'acte notarié, que PERSONNE1.) n'avait toujours pas fourni au notaire les documents bancaires concernant son prêt pour le financement de l'acquisition de l'appartement litigieux. Il résulte de cette même pièce que PERSONNE5.) a informé le notaire qu'il « *n'arrive pas à le contacter* », mais qu'il aurait « *laissé un message reprenant l'urgence et l'importance de [vous] fournir ce document aujourd'hui* ».

Il est établi, pour ne pas être contesté, que le rendez-vous en vue de la signature de l'acte notarié du DATE14.) a été annulé. PERSONNE1.), sans fournir la moindre preuve à ce sujet, se contente d'alléguer que ce serait « pour des raisons indépendantes de sa volonté » que la vente n'aurait pas pu être passée DATE11.).

À défaut d'accord documenté sur le prix, la vente n'était pas ferme et ne pouvait être conclue que moyennant signature de l'acte notarié de vente, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait en demander l'exécution forcée, ce d'autant plus qu'il résulte de la pièce n° 4 de Maître LORANG que PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) en date du DATE17.) que « *kanns du mir dein Kontosnummer gin. Ech gin dir den Akont zereck. Ech verkafen net mei. Den délai deen mir ausgemach haben as schon lang eriwir.* », et qu'elle a relancé PERSONNE1.) en ce sens encore par courriel du DATE18.) (pièce n° 5 de Maître LORANG) et par courriel du DATE19.) (pièce n° 6 de Maître LORANG). À toutes fins utiles, le tribunal entend encore préciser que contrairement aux allégations de PERSONNE1.), il n'est d'ailleurs établi par aucune pièce quelconque que les parties défenderesses auraient à un quelconque moment exigé un prix de vente de 900.000.- euros.

Il y a dès lors lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en exécution forcée de la prétendue vente formée suite à la caducité de la promesse unilatérale de vente.

3.2.3. Quant au remboursement des avances payées

Il résulte des pièces du dossier qu'entre le DATE10.) et le DATE19.), PERSONNE1.) a versé à PERSONNE2.), en sa qualité d'associé majoritaire de la SCI SOCIETE1.), au total 68.000.- euros à titre d'avances sur le prix de vente. Il est établi, pour ne pas être contesté par les parties défenderesses, que ce montant n'a, à ce jour, pas été restitué à PERSONNE1.).

Dans la mesure où la promesse de vente unilatérale est caduque et qu'il résulte des pièces du dossier que les parties défenderesses n'entendent plus vendre l'appartement litigieux à PERSONNE1.), il y a lieu à restitution du montant de 68.000.- euros à PERSONNE1.).

Le tribunal rappelle que l'article 1863 du Code civil prévoit que : « *Les associés sont tenus envers le créancier avec lequel ils ont contracté, chacun pour une somme et part égales, encore que la part de l'un d'eux dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas spécialement restreint l'obligation de celui-ci sur le pied de cette dernière part.* »

La Cour d'appel (1^{er} avril 2009, Pas. 34, p. 512) a pu retenir que : « *Les associés d'une société civile sont tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers de la société dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation* ».

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à restituer à PERSONNE1.) le montant de 68.000.- euros.

Etant donné qu'il résulte des pièces du dossier (pièces n° 4, 5 et 6 de Maître LORANG) qu'à partir du DATE17.), PERSONNE2.) a invité répétitivement PERSONNE1.) de cesser de verser des avances et à lui communiquer son numéro de compte bancaire pour qu'elle puisse procéder à la restitution des avances versées, et que PERSONNE1.) ne prouve pas avoir répondu à ces demandes, il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'intérêts.

4. Demandes accessoires

4.1. Indemnités de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation des parties assignées à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, le montant de 3.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les défendeurs demandent à voir débouter PERSONNE1.) de cette demande. Ils demandent reconventionnellement à se voir allouer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge des parties défenderesses l'entièreté des frais exposés pour la défense de leurs intérêts, nonobstant leur condamnation de restituer les avances leur versées par PERSONNE1.), dans la mesure où il est établi que PERSONNE2.) avait contacté ce dernier maintes fois avant le litige pour procéder au remboursement, et que PERSONNE1.) n'a daigné se manifester.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande des parties assignées sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au montant à allouer, compte tenu de l'importance de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 1.500.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer aux parties défenderesses la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

4.2. Frais et honoraires d'avocat

Au dernier état de ses écrits, PERSONNE1.) demande la condamnation des parties assignées à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, le montant de 16.855,98 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés par lui pour la défense de ses intérêts.

Les défendeurs font valoir que cette demande laisse d'être établie et demandent à voir débouter PERSONNE1.) de cette demande.

Dans la mesure où PERSONNE1.) succombe dans ses demandes à l'encontre des parties défenderesses, et au vu des considérations ci-avant sub 4.1., la demande de PERSONNE1.) doit être rejetée.

4.3. Frais et dépens

PERSONNE1.) demande à voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement de tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Les défendeurs demandent à voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lydie LORANG.

En application de l'article 238 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) succombant dans l'intégralité de ses demandes à l'exception de la demande en remboursement des avances sur le prix de vente payées, et au vu des considérations qui précèdent ci-avant sub 4.1., PERSONNE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg, 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, reçoit les demandes en la forme,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir ordonner l'exécution forcée de la vente de l'appartement litigieux,

partant en déboute,

dit fondée la demande PERSONNE1.) à se voir rembourser les montants versés à PERSONNE2.) à titre d'avances sur le prix de l'appartement litigieux à hauteur de 68.000.- euros,

partant condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) conjointement à payer à PERSONNE1.) le montant de 68.000.- euros,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) à l'encontre des parties défenderesses,

déclare fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par les parties défenderesses à l'encontre de PERSONNE1.),

partant condamne PERSONNE1.) à payer aux parties défenderesses une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lydie LORANG qui affirme en avoir fait l'avance.