

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00074**

Audience publique du mardi vingt-sept février deux mille vingt-quatre

### **Numéro TAL-2023-01973 du rôle**

#### **Composition :**

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

#### **E n t r e**

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 21 février 2023,

comparaissant par Maître Michel KARP, avocat à Cour, demeurant à Luxembourg,

#### **e t**

1. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat à Cour, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

### 1. Indications de procédure

Par exploit d’huissier de justice du 21 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE5.) »), ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après : « les consorts PERSONNE6.) ») aux fins de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part à leur payer la somme de 75.000.- euros avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la mise en demeure du DATE1.), sinon à partir de la présente demande, jusqu’à solde et à voir dire que le taux d’intérêts sera augmenté de trois points trois mois après la signification du jugement à intervenir.

Les consorts PERSONNE5.) demandent encore la condamnation des consorts PERSONNE6.) au paiement d’une indemnité de procédure de 2.500.- euros, ainsi qu’aux frais et dépens de l’instance, avec distraction au profit de leur mandataire et à voir assortir le jugement à intervenir de l’exécution provisoire.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 9 novembre 2023 de l’audience des plaidoiries fixée au 16 janvier 2024.

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 Michel KARP a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Joël MARQUES DOS SANTOS a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l’ordonnance de clôture du 16 janvier 2024.

L’affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l’audience de plaidoiries du 16 janvier 2024.

## 2. Moyens et prétentions des parties :

Les conjoints PERSONNE5.) font valoir qu'ils auraient signé une « offre d'achat irrévocable jusqu'au DATE2.) à 12h00 », offre qui aurait été faite entre eux et les conjoints PERSONNE6.) concernant un bien leur appartenant sis à « L-ADRESSE3.) »

Le prix convenu dans l'offre d'achat aurait été de 750.000.- euros et l'offre aurait été signée entre les parties en date du DATE3.).

Ils exposent que cette offre d'achat prévoirait une clause pénale au profit des vendeurs en cas de non-respect par les acquéreurs des conditions de demandes de prêt.

Ils soutiennent que les conjoints PERSONNE6.) seraient redevables de 10% du prix de vente, soit la somme de 75.000.- euros au titre de la clause pénale.

Ils exposent que par courriel du DATE4.), Monsieur PERSONNE7.) et Monsieur PERSONNE8.), agents immobiliers de l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL, auraient informé les vendeurs du retrait des acquéreurs pour des motifs fallacieux.

Ce mail serait intervenu plusieurs semaines après l'expiration du délai et aucune preuve de demande de prêt bancaire ne leur aurait jamais été transmise, de sorte que les conjoints PERSONNE6.) seraient tenus au paiement de la somme de 75.000.- euros, sur base de l'article 1134 du Code civil, de l'article 1226 du même code, ainsi que sur base de l'article 1152 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil.

Les conjoints PERSONNE6.) exposent qu'ils auraient, en date du DATE3.), signé une offre d'achat irrévocable. Cette offre d'achat aurait été valable jusqu'au DATE2.).

Ils précisent qu'ils auraient été en contact avec l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL pour d'autres biens.

En date du DATE2.), ils auraient adressé un message à Monsieur PERSONNE8.) pour connaître les suites réservées à leur offre d'achat.

Ils soutiennent qu'ils n'auraient eu aucune réponse à leur demande, de sorte qu'ils auraient supposé un refus et se seraient tournés vers un autre bien immobilier, qu'ils auraient finalement acquis.

Ils font valoir que pourtant en date du « *DATE5.)* »<sup>1</sup> [*DATE6.)*], Monsieur *PERSONNE8.)* leur aurait répondu que leur offre d'achat aurait été acceptée.

Cette information leur étant parvenue 3 jours après l'expiration du délai de validité de l'offre, ils auraient informé l'agence immobilière qu'ils ne souhaitaient pas proroger la validité de leur offre d'achat.

En droit, les consorts *PERSONNE6.)* exposent que les consorts *PERSONNE5.)* essaieraient de faire croire qu'on serait en présence d'un compromis de vente, or l'acte constituerait une simple offre d'achat et non un compromis de vente.

Ils font valoir que l'offre d'achat constituerait un avant-contrat, et serait de ce fait un acte unilatéral par lequel l'acheteur s'engagerait envers le vendeur à acquérir un bien à un prix et à des conditions déterminées.

Cette offre d'achat aurait une durée de validité limitée et il incomberait au vendeur, soit d'accepter l'offre, soit de refuser l'offre.

Ils précisent que ce ne serait que la levée de l'option, respectivement l'acceptation de l'offre qui rendrait la vente parfaite. Or, l'accord des vendeurs endéans le délai fixé ferait défaut, de sorte qu'il y aurait lieu de débouter les consorts *PERSONNE5.)* de leur demande.

Les consorts *PERSONNE5.)* contestent les faits tels que décrits par les consorts *PERSONNE6.)*. Ils font valoir que contrairement aux allégations des consorts *PERSONNE6.)*, l'offre d'achat aurait été rédigée le *DATE3.)* par les acheteurs (les consorts *PERSONNE6.)*).

Cette offre d'achat aurait été acceptée et signée dans le délai imparti.

Ils auraient ainsi signé le *DATE3.)* l'offre à 10h00, tel que cela ressortirait de différents échanges de messages entre eux et l'agence immobilière.

Ils font également valoir qu'ils auraient envoyé une photo de l'offre d'achat signée à des membres de leur famille en date du *DATE3.)*.

Ils soutiennent qu'en tout état de cause, ils ne sauraient être tenus pour responsables, ou subir les conséquences, de l'absence supposée de réponse de l'agence immobilière.

---

<sup>1</sup> Page 2 des conclusions de Maître Joël MARQUES DOS SANTOS

Ils soutiennent, quant à la supposée absence de réponse de l'agence immobilière, que l'agence immobilière les aurait informés qu'il y aurait eu un changement d'avis de la part des acheteurs, bien que l'offre d'achat ait été acceptée. Ils estiment que si les conjoints PERSONNE6.) ont prétendument acquis un autre bien le jour même, cela prouverait qu'ils n'auraient pas exécuté de bonne foi la convention.

Ils exposent que les conjoints PERSONNE6.) se seraient tournés vers un autre bien immobilier et tenteraient vainement de se soustraire à leurs obligations contractuelles et au paiement de la clause pénale, et ce malgré le fait que l'offre d'achat préciserait que « *en cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10 % du prix de vente ci-avant convenu (...).* »<sup>2</sup>

Ils réitèrent qu'outre le non-respect de leurs engagements dans le chef des conjoints PERSONNE6.), ceux-ci auraient également omis d'effectuer toutes les démarches pour obtenir un prêt.

Ils concluent que l'offre d'achat du DATE3.), faite par les acheteurs et acceptée par leurs soins dans le délai imparti, aurait été complète de sorte que les parties auraient trouvé un accord sur la chose et le prix comme prévu à l'article 1589 du Code civil.

Les conjoints PERSONNE6.) estiment que les pièces versées par les conjoints PERSONNE5.) seraient en parfaite contradiction et ne sauraient prouver que les vendeurs aient signé l'offre d'achat.

Ainsi, ils exposent que les prétendus échanges opérés avec l'agent immobilier ne permettraient pas d'identifier les personnes ayant échangé lesdits messages. Il ne serait en outre pas possible de déterminer de quel rendez-vous il était question, ni de quels clients, ainsi que quel aurait été le dénouement de ce prétendu rendez-vous.

Ils estiment que si on considérait que les différents échanges seraient entre Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE8.) de l'agence immobilière, les messages renseigneraient uniquement qu'il y aurait quelque chose de confirmé pour 10h00, sans que l'on sache quoi et si l'évènement a eu lieu ou non. Les messages de 10h51 feraient état de ce que l'agent immobilier aurait demandé à PERSONNE1.) de venir à son bureau, sans que l'on sache de nouveau pour quelle raison.

---

<sup>2</sup> Page 3 des conclusions de Me KARP du 12 juin 2023

Finalement, ils estiment également que les photos d'un échange entre la famille des conjoints PERSONNE5.) ne seraient pas concluantes.

En tout état de cause, ils contestent toute résiliation fautive dans leur chef, motif pris qu'en l'absence de la levée d'option dans le délai imparti par les conjoints PERSONNE5.), l'offre serait caduque de sorte qu'ils n'auraient pas été tenus de présenter une quelconque demande de prêt. Les conjoints PERSONNE5.) ayant eu recours à une agence immobilière, il ne leur incomberait pas de s'enquérir des suites de leur offre auprès des vendeurs.

Ils concluent que les conjoints PERSONNE5.) ne sauraient se prévaloir des dispositions relatives à la promesse de vente, motif pris qu'en présence d'une offre d'achat, le mécanisme contractuel serait différent.

Les conjoints PERSONNE5.) précisent qu'ils n'auraient pas conclu de mandat avec l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL mais que plusieurs agents immobiliers se seraient occupés de la vente de leur bien.

Ainsi, le seul document signé par leurs soins serait l'offre d'achat établie par les conjoints PERSONNE6.).

Les conjoints PERSONNE6.) contestent avoir rédigé l'offre d'achat, celle-ci aurait au contraire été rédigée par l'agence immobilière.

Ils précisent qu'en tout état de cause, l'offre d'achat versée par leurs soins ne comporterait pas la signature « des concluant » de sorte qu'ils resteraient en défaut de prouver quand ils auraient contresigné l'offre d'achat. Ils resteraient également en défaut de rapporter la preuve de les avoir informés de l'acceptation de l'offre, respectivement de la levée de l'option dans le délai imparti.

### 3. Objet de la demande

Les conjoints PERSONNE5.) tendent à la condamnation des conjoints PERSONNE6.) au paiement de la clause pénale, suite au prétendu non-respect d'une offre d'achat dans leur chef.

Les parties sont en désaccord quant à l'acceptation de l'offre d'achat dans le chef des conjoints PERSONNE5.).

#### 4. Appréciation :

Le document signé par les conjoints PERSONNE6.) en date du DATE3.) se lit comme suit dans ses dispositions pertinentes :

#### « OFFRE D'ACHAT

*Nous soussignés Monsieur PERSONNE3.) né le DATE7.) à ADRESSE4.) et Madame PERSONNE4.), née le DATE8.) à ADRESSE5.) ( ici dénommés les Acheteurs) résidant ADRESSE2.) déclarons par la présente nous engager à acheter la propriété ici décrite comme une Maison, située ADRESSE1.) et ayant pour référence cadastrale NUMERO1.) appartenant à Monsieur PERSONNE1.), né le DATE9.) à [illisble] et Madame PERSONNE2.), née le DATE10.) à ADRESSE6.) (ici dénommés les Vendeurs) résidant, ADRESSE1.), selon les conditions suivantes :*

*Prix : 750.000.- Euros*

*Les Acheteurs sont informés que les Vendeurs se sont engagés à payer la commission de 2% hors TVA sur le prix de vente final du bien à SOCIETE1.) qui est chargé, au nom et pour le compte du conseiller SOCIETE1.) ALIAS1.) de l'encaissement de ladite commission.*

*Cette offre irrévocable de la part des Acheteurs en faveur des Vendeurs est valable jusqu'au DATE2.) (à 12h00).*

*(...)*

*Les Acquéreurs s'engagent à faire de bonne foi toutes les démarches nécessaires pour demander un prêt bancaire auprès de leur établissement bancaire de l(SOCIETE2.), et d'un courtier, pour au plus tard DATE11.).Les Acquéreurs s'engagent à informer immédiatement l'agent intermédiaire lorsqu'une lettre de refus ou d'acceptation du prêt leur sera transmise par leur établissement bancaire. Cette information vaudra réalisation de la condition suspensive. Il est expressément convenu que les Acquéreurs s'engagent à présenter à l'agent intermédiaire au plus tard le .DATE12.).*

*Si les Acquéreurs ne présentent pas cette lettre ou pour le cas où aucune demande n'aurait été introduite, cette offre sera considérée comme résolue et le montant prévu par la clause pénale devra être versé aux Vendeurs.*

*Le délai imparti pour présenter la lettre d'accord ou de refus de prêt pourra être prolongé de 15 jours, uniquement si les Acquéreurs sont en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que leur demande est en cours de*

*traitement, avant la fin du délai imparti. Si aucun certificat n'est présenté à l'agent intermédiaire après le délai imparti, et qu'un refus bancaire se présente, la clause pénale pourra être mise en œuvre.*

*Si les Acquéreurs présentent cette lettre dans le délai imparti, avant la date convenue ci-dessus, les parties seront libres de tout engagement sans que les Vendeurs ne puissent invoquer la clause pénale à l'encontre des Acquéreurs.*

*En cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente ci-avant convenu. Elle devra en outre payer sur le compte de la société SOCIETE1.), chargée au nom et pour le compte du conseiller SOCIETE1.) ayant servi d'intermédiaire à la vente, une indemnité forfaitaire équivalente à 3% du prix de vente convenu majorée du taux de la TVA applicable. »*

Il résulte des termes clairs de l'« offre d'achat » qu'en signant ce document, les époux PERSONNE6.) ont offert d'acheter la maison des conjoints PERSONNE5.) au prix de 750.000.- euros et qu'au cas où les vendeurs acceptent le prix offert avant le DATE2.) à 12h00, un contrat de vente se forme entre parties sous la condition suspensive de l'octroi aux acquéreurs d'un crédit de financement de l'achat pour le DATE13.) au plus tard.

Il est de principe qu'une offre d'achat ne crée des obligations qu'à la charge de l'acheteur. En signant un tel contrat, l'acheteur donne son engagement d'acquérir le bien objet de la vente pour un montant donné.

La rencontre de cette offre d'achat avec l'acceptation des vendeurs suffit en principe à former le contrat, et ce s'il y a un accord des vendeurs sur le prix « offert » par les acquéreurs.

Les conjoints PERSONNE6.) contestent que l'offre d'achat ait été acceptée par les conjoints PERSONNE5.) endéans les délais convenus et les conjoints PERSONNE5.) soutiennent avoir accepté l'offre d'achat.

Les deux parties contestent être à l'origine de l'établissement de l'offre d'achat et les conjoints PERSONNE5.) indiquent ne pas avoir chargé l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL de la vente de leur bien.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».



Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver (...)* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans leur demande, il appartient aux consorts PERSONNE5.) de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de leur prétention, c'est-à-dire qu'ils doivent établir qu'ils sont créanciers des consorts PERSONNE6.) et que ceux-ci n'ont pas respecté leurs obligations contractuelles.

Le tribunal relève que les consorts PERSONNE6.) versent à titre de pièce l'offre d'achat non signée par les consorts PERSONNE5.).

Les consorts PERSONNE5.) versent quant à eux une offre d'achat signée par leurs soins.

Les versions fournies par les parties s'opposent.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser dans un premier temps s'il y a eu accord de volonté entre les parties suite à l'offre d'achat du DATE3.).

En premier lieu, il faut relever que l'offre d'achat ne soumet pas l'acceptation de l'offre d'achat à une formalité spécifique.

Les consorts PERSONNE6.) versent un échange de messages avec un dénommé « PERSONNE8.) », qui ne saurait être que PERSONNE8.) de l'agence immobilière.

Il résulte de cet échange qu'en date du 5 août (l'année n'étant pas indiquée) à 14h18, les consorts PERSONNE6.) ont adressé au dénommé PERSONNE8.) précité, un message texte dans les termes suivants :

« *Bonjour Monsieur PERSONNE8.), avez-vous des nouvelles concernant la deuxième offre d'achat pour la maison à ADRESSE3.) ?*

*Pour info, j'ai un rendez-vous avec la Banque le Lundi à 17 :30 pour le prêt »<sup>3</sup>*

En date du 8 août (l'année n'étant pas indiquée), ce dénommé PERSONNE8.) répond comme suit :

*« Bonjour Monsieur PERSONNE3.)*

*Je viens seulement d'avoir la réponse des vendeurs. Leur enfant état malade ce we et c'est pourquoi ils n'avaient pas répondu avant.*

*Mais la bonne nouvelle, votre offre de 750.000 € a été accepté !*

*Pouvez vous m'envoyer votre adresse mail svp que je vous envoie l'offre signée par mail pour votre rdv à la banque ?*

*Bonne journée. »<sup>4</sup>*

Le tribunal ignore quelle suite a été donnée par consorts PERSONNE6.) à ce message.

Les consorts PERSONNE5.) pour attester le fait qu'ils ont accepté l'offre d'achat avant la date butoir, versent quant à eux également un échange de messages entre eux et leurs membres de la famille.

Le tribunal constate qu'outre le fait que ces messages soient rédigés en langue italienne, langue qui ne constitue pas une des langues administratives, ces messages contiennent uniquement une photo d'une enveloppe de la société SOCIETE1.). Or, cette photo d'une enveloppe n'est pas de nature à établir qu'ils ont accepté l'offre d'achat avant le DATE2.), comme prévu dans l'offre d'achat.

Le tribunal estime au contraire que l'ensemble des pièces versées par les consorts PERSONNE5.) sont contradictoires, alors que d'une part, les consorts PERSONNE5.) soutiennent ne pas avoir chargé l'agence SOCIETE1.) SARL, de la vente de leur bien, mais versent un courriel entre la prédite agence qui s'excuse d'avoir omis d'informer les consorts PERSONNE5.) de certains éléments.

Ainsi il résulte d'un courriel du DATE14.) de la société SOCIETE1.) SARL ce qui suit :

*« PERSONNE1.),*

---

<sup>3</sup> Pièce n°2 de Maître MARQUES DOS SANTOS

<sup>4</sup> Pièce n°2 de Maître MARQUES DOS SANTOS

*J'espère que tu vas bien. J'ai eu une discussion avec PERSONNE8.) et malheureusement on n'a pas de bonnes nouvelles à t'annoncer. Le client qui nous a fait une offre en août pour ton bien a malheureusement changé d'avis pour se positionner sur une autre maison. Ce qui fait qu'il honore pas l'offre d'achat qui a été signé ensemble.*

*D'après la loi on pourrait maintenant aller contre lui en justice pour pouvoir réclamer des dommages et intérêts. Mais, je peux déjà te dire que ce n'est pas sûr du tout que tu gagneras le procès et ceci te coûtera quand même une somme assez conséquente. En plus, je pars du fait que ceci prendra entre 1,5 et 2 ans. Ce que je sais d'expérience et que si tu vends ta maison entretemps (pendant la temps du proces) tu ne pourras plus revendiquer les 10% de dommages et intérêts parce que ton dommage subi est très petit et quasi nul puisque tu auras vendu ta maison.*

*Je sais que la situation est très compliqué pour toi. En top, PERSONNE8.), qui a déjà été au courant de cette situation ne te l'as pas dit directement parce qu'il voulait trouver une nouvelle solution avec d'autres clients que dire plus rapidement, mais il voulait trouver une solution autrement, Actuellement, il a encore 4 personnes qui pourraient être intéressés par ta maison. Son intention, comme déjà soulignée, n'était pas de te nuire, bien au contraire, mais t'éviter un stress et te trouver une nouvelle solution.*

*Je peux comprendre que tu sois fâchée contre lui, mais son intention ainsi que la nôtre n'est pas te nuire, mais à t'aider à vendre ta maison. Il faut également ajouter que pendant les derniers mois la situation immobilière au Luxembourg a beaucoup changé et les acheteurs potentiels se comportent de façon totalement imprévisible.*

*Je ne sais pas ce que tu veux faire, mais donne nous une chance de faire les 4 visites pour pouvoir t'aider. »<sup>5</sup>*

Il résulte ainsi de cet écrit qu'il semble que l'agence s'excuse de son comportement à l'égard des conjoints PERSONNE5.).

Même à supposer que les conjoints PERSONNE5.) n'aient pas chargé l'agence de la vente de leur bien, ils restent en défaut d'établir par quel moyen ils ont porté à la connaissance des conjoints PERSONNE6.) leur accord de l'offre d'achat.

Cet argument est en tout état de cause contraire à leurs autres pièces versées aux dossiers. Ainsi, les conjoints PERSONNE5.) soutiennent avoir signé l'offre d'achat et versent également un échange de messages textes entre Monsieur

---

<sup>5</sup> Pièce n°2 de Maître KARP

PERSONNE1.) et l'agent immobilier, échange de messages qui prouverait la signature de l'offre d'achat.

Or, il résulte de cet échange de messages texte que Monsieur PERSONNE1.) demande à l'agence si le rendez-vous est confirmé pour 10h sans autre précision de quel rendez-vous il est question.

L'agent répond par l'affirmatif et Monsieur PERSONNE1.) répond « *les clients sont la. Je laisse la porte ouverte et moi je sort avec le chien* ». L'agent confirme son arrivée dans une minute et Monsieur PERSONNE1.) précise encore « *il y a 2 tables 2 canapés et un peu des choses en plus parce que nous allons déménager notre meubles le 24 août et nous avons acheté les autres pour les gens qui ont loué.* »<sup>6</sup>

Par la suite, le même jour à 10h51, l'agent demande à Monsieur PERSONNE1.) s'il peut passer à l'agence et Monsieur PERSONNE1.) répond par l'affirmative.

Or, cet échange de message n'apporte pas d'autres précisions quant à une éventuelle acceptation de l'offre d'achat par les consorts PERSONNE5.), cet échange semble au contraire uniquement établir que l'agence avait fixé un rendez-vous avec de potentiels acquéreurs sans autrement préciser qu'il était question de la signature d'une offre d'achat.

Le tribunal constate que d'autres échanges ont eu lieu en date des DATE15.), mais sans qu'aucune mention ne soit faite quant à l'offre d'achat.

Le tribunal estime qu'au vu de la lecture de l'ensemble de ces éléments qu'un manque de communication a existé entre l'agent immobilier et les deux parties, alors que d'une part il résulte des échanges versés par les consorts PERSONNE6.) que l'agent immobilier ne leur a pas transmis l'offre d'achat prétendument acceptée par les consorts PERSONNE5.), motif pris que l'enfant des consorts PERSONNE5.) était malade, et d'autre part, il résulte d'un échange entre l'agence immobilière et les consorts PERSONNE5.) qu'elle s'excuse d'avoir omis de transmettre des informations à de potentiels acquéreurs.

Il y a lieu d'en conclure que soit, l'agent immobilier a menti aux consorts PERSONNE6.) quant à l'absence d'acceptation de l'offre d'achat, soit l'agent immobilier a menti aux consorts PERSONNE5.).

En tout état de cause, l'ensemble des pièces au dossier n'est pas de nature à établir que les consorts PERSONNE5.) ont accepté l'offre d'achat dans le délai imparti.

---

<sup>6</sup> Pièce n°4 de Maître KARP

Les consorts PERSONNE6.) n'ayant pas eu d'information au DATE2.) de la part de l'agent immobilier, pouvaient valablement s'attendre à ce que l'offre soit refusée.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal retient qu'il n'est pas établi que les consorts PERSONNE5.) ont accepté l'offre d'achat faite par les consorts PERSONNE6.) avant l'expiration de la date de validité de l'offre fixée au DATE2.), à 12h00. Leur demande principale est dès lors à rejeter comme non fondée.

## 5. Les demandes accessoires

### i. L'indemnité de procédure

Les consorts PERSONNE5.) demandent à voir condamner les consorts PERSONNE6.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Les consorts PERSONNE6.) demandent également une indemnité de procédure de 2.500.- 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).

Il 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 (Cass., 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 les consorts PERSONNE5.) est à déclarer non fondée.

Les consorts PERSONNE6.) étant contraints de charger un avocat en vue de la défense de leurs intérêts, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

Compte tenu des éléments de la cause, il y a lieu de leur allouer à ce titre le montant de 1.500.- euros.

Il y a partant lieu de condamner les consorts PERSONNE5.) à payer aux consorts PERSONNE6.) la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

ii. La demande en exécution provisoire

Les consorts PERSONNE5.) demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

iii. Les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, les consorts PERSONNE5.) succombant à l'instance, sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs**

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

reçoit la demande en la pure forme,

la dit non fondée,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) la somme de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

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