

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00170

Audience publique du mardi vingt-sept juin deux mille vingt-trois

Numéros TAL-2020-09740 et TAL-2021-01076 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

I.

Entre :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 16 novembre 2020,

comparaissant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux termes du prédit exploit,

comparaissant par Maître Roby SCHONS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

Entre :

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

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 18 janvier 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Roby SCHONS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur 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 B 240929, représentée dans le

cadre de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Faits constant et indications de procédure

Le DATE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les époux PERSONNE5.)) ont signé un mandat de vente intitulé « autorisation de vendre » avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl (ci-après la société SOCIETE1.)) portant sur un appartement se trouvant dans l'immeuble en copropriété dénommé Résidence ALIAS1.), situé à ADRESSE3.) (ci-après l'appartement litigieux).

Suivant compromis de vente du DATE2.), les époux PERSONNE5.) ont vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) l'appartement litigieux pour un prix de 470.000 euros.

Le compromis de vente a été conclu sous la condition suspensive et résolutoire pour les acquéreurs d'obtenir un prêt. Le compromis avait une durée de validité de 21 jours.

Le compromis de vente a été enregistré auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA en date du DATE3.).

Par courrier recommandé du DATE4.), les époux PERSONNE5.) ont informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce que le compromis de vente du DATE2.) serait nul et non avenu.

Par courrier du DATE5.) PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont contesté les reproches des époux PERSONNE5.).

Le DATE6.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait signifier une première sommation de passer l'acte aux parties venderesses. Une deuxième sommation à passer acte a été signifiée le DATE7.).

Les époux PERSONNE5.) ne se sont pas présentés pour passer l'acte de vente, de sorte que le notaire a dressé un procès-verbal de non comparution en date du DATE8.).

Par exploit d'huissier du 16 novembre 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation aux époux PERSONNE5.) à comparaître devant le

tribunal de ce siège aux fins de voir déclarer résolu le compromis de vente du DATE2.) signé entre parties et voir condamner les époux PERSONNE5.) au paiement d'un montant de 47.000 euros au titre de la clause pénale.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement d'un montant de 2.925 euros du chef des frais et honoraires d'avocat ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-09740 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 18 janvier 2021, les époux PERSONNE5.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans le litige introduit par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant exploit d'huissier de justice du 16 novembre 2020 et qu'elle devra tenir les époux PERSONNE5.) quittes et indemnes de toute condamnation prononcée à leur encontre dans le cadre du litige principal introduit suivant exploit d'huissier du 16 novembre 2020.

Les époux PERSONNE5.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-01076 du rôle.

Par ordonnance du 4 février 2021, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2020-09740 et TAL-2021-01076 du rôle.

A l'audience publique du 25 avril 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Valérie FERSING, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Bob BIVER, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Maître Catherine HUBER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Roby SCHONS, avocat constitué, a conclu pour les époux PERSONNE5.).

Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, représentant la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, a conclu pour la société SOCIETE1.).

2. Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que ce serait à tort que les époux PERSONNE5.) auraient refusé de signer l'acte de vente notarié motif pris que la condition suspensive stipulée au compromis de vente du DATE2.) aurait été remplie et que par conséquent, la vente serait parfaite.

Ils exposent qu'ils auraient déposé une demande de crédit auprès d'un courtier en prêts immobiliers en date du DATE9.) et que la société SOCIETE2.) aurait marqué son accord pour leur octroyer un prêt en date du DATE10.). Le DATE10.), ils auraient communiqué l'accord bancaire à la société SOCIETE1.).

Il serait de principe selon la jurisprudence constante en la matière qu'une convention conclue sous condition suspensive devrait être exécutée de bonne foi. En l'espèce, la mauvaise foi des époux PERSONNE5.) serait flagrante motif pris qu'ils auraient unilatéralement mis fin au contrat alors que toutes les obligations auraient été remplies et qu'ils n'auraient pas demandé la résolution en justice du contrat. Les époux PERSONNE5.) auraient manqué au principe de l'exécution de bonne foi des conventions prévu par l'article 1134 du code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'étant donné qu'ils auraient remplis leurs obligations contractuelles en obtenant un prêt bancaire endéans le délai stipulé au compromis de vente du DATE2.), la clause pénale serait due par les époux PERSONNE5.) en application des articles 1226 et 1184 du code civil.

Les époux PERSONNE5.) font valoir qu'ils n'auraient jamais eu connaissance des démarches effectuées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vue de l'obtention d'un prêt bancaire, ni de l'obtention dudit prêt bancaire. Ils n'auraient reçu aucune information de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ou encore de la société SOCIETE1.) et l'accord bancaire ne leur aurait jamais été transmis. Le compromis de vente serait à considérer comme caduc, sinon nul au vœux de l'article 1134 du code civil faute pour les demandeurs d'avoir rempli leurs obligations.

Ils font valoir que quand bien même PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient effectué les diligences nécessaires et auraient obtenu un prêt bancaire, les époux PERSONNE5.) auraient été dans l'ignorance totale des démarches effectuées, de sorte qu'ils auraient légitimement pu croire qu'ils étaient libérés des engagements pris au titre du compromis de vente du DATE2.).

Ils contestent toute faute dans leur chef et ils font plaider qu'il appartiendrait aux demandeurs de rapporter la preuve de l'exécution de leurs obligations contractuelles et de la prétendue inexécution contractuelle dans le chef des

vendeurs dont ils se prévaudraient. En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient jamais fait parvenir la demande écrite de crédit ni 'accord bancaire aux vendeurs endéans le délai stipulé de sorte que le compromis serait caduc, sinon nul et non avenu.

Les époux PERSONNE5.) font encore valoir que le simple fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se soient vu accorder un prêt bancaire ne serait pas suffisant au regard du compromis de vente du DATE2.). En effet, ledit compromis prévoyait expressément que ledit accord bancaire devait être présenté aux vendeurs dans un délai de 21 jours suivant la signature dudit compromis. La communication de l'accord bancaire serait une obligation de résultat et en l'espèce, il ne serait pas contesté que cette obligation n'aurait jamais été exécutée à l'égard des époux PERSONNE5.). Par conséquent, la caducité du compromis de vente serait acquise.

Ils exposent encore qu'en tout état de cause le compromis de vente du DATE2.) contenait une clause résolutoire de plein droit. De plus, seuls les époux PERSONNE5.), et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été partis à ce compromis de vente, de sorte qu'il aurait été évident que l'accord bancaire devait être transmis uniquement aux vendeurs.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer que l'élément déterminant de la condition suspensive aurait été l'octroi du prêt et non l'information au vendeur de l'octroi dudit prêt. En l'espèce, la condition suspensive se serait réalisée dans le délai conventionnellement prévu.

Ils contestent toute caducité du compromis de vente motif pris qu'ils n'auraient pas commis la moindre faute et auraient rempli toutes leurs obligations. Ils soutiennent avoir rapporté de manière indéniable la preuve qu'ils auraient accompli leurs obligations et qu'ils auraient accompli toutes les diligences nécessaires à la réalisation de la condition suspensive.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'il serait constant en cause que les époux PERSONNE5.) avaient chargé la société SOCIETE1.) de la vente de leur bien immobilier. Ce serait dès lors à bon droit que l'accord bancaire aurait été remis à la société SOCIETE1.).

Ils exposent encore que les époux PERSONNE5.) resteraient en défaut de justifier pourquoi ils auraient refusé la vente de sorte qu'ils seraient redevables de la clause pénale.

Les époux PERSONNE5.) font valoir que la société SOCIETE1.) aurait failli à ses obligations en ce qu'elle aurait omis de communiquer l'accord bancaire aux

vendeurs endéans le délai stipulé au compromis de vente. Ce ne serait que le DATE11.) qu'ils auraient reçu cette information, soit plus d'un mois après la fin de la validité du compromis de vente.

Ils soutiennent qu'en sa qualité d'intermédiaire, la société SOCIETE1.) aurait eu l'obligation contractuelle d'informer les vendeurs de l'introduction d'une demande de prêt et de l'obtention de l'accord bancaire.

Les époux PERSONNE5.) agissent principalement sur base de la responsabilité contractuelle, et plus particulièrement des articles 1134, 1991 et 1998 du code civil du code civil, à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Ils font valoir que la société SOCIETE1.) aurait été présente lors de la signature du compromis de vente et qu'elle l'aurait également signé, de sorte qu'elle aurait été informé des délais et obligations incombant aux acquéreurs. En sa qualité de mandataire des époux PERSONNE5.), la société SOCIETE1.) avait un devoir générale de diligence de loyauté et d'information envers les vendeurs et elle aurait failli à ce devoir.

Les époux PERSONNE5.) reprochent à la société SOCIETE1.) de ne pas leur avoir transmis l'information relative à l'accord bancaire obtenu par les acquéreurs endéans le délai stipulé au compromis de vente. La transmission d'une information à son mandant serait une obligation de résultat.

Ils font encore valoir que la société SOCIETE1.) ne saurait se soustraire à ses obligations de diligence, de loyauté et de conseil et d'information en ce basant sur le seul libellé du compromis de vente. En effet, le compromis litigieux aurait été rédigé par la société SOCIETE1.) elle-même.

A titre subsidiaire, les époux PERSONNE5.) agissent sur base de la responsabilité délictuelle à l'encontre de la société SOCIETE1.) en raison d'un manquement caractérisé à son obligation d'information et de conseil.

Ils font valoir que la faute de la société SOCIETE1.) serait constituée de par le fait qu'elle aurait reçu la demande de crédit le DATE10.) et qu'elle ne l'aurait pas transmis aux vendeurs endéans le délai de validité du compromis de vente. Le dommage subi serait le fait pour les époux PERSONNE5.) de devoir payer aux acquéreurs la clause pénale de 10% stipulée au compromis de vente ainsi que toute éventuelle condamnation correspondant à des dommages et intérêts réclamés par les acquéreurs en raison des dommages matériel et moral subis du fait de la non conclusion de la vente.

Ils exposent encore que le lien de causalité serait établi en ce qu'ils n'auraient jamais été en mesure de savoir, avant le DATE12.), que les acquéreurs avaient obtenu un accord bancaire, de sorte qu'ils auraient légitimement pu croire que le compromis de vente aurait été caduc.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande en intervention pour être non fondée.

Elle fait valoir que le compromis de vente serait en réalité un contrat tripartite qui aurait été conclu entre les vendeurs, les acquéreurs et l'agence immobilière. Le compromis de vente ne préciserait pas à qui l'accord bancaire devrait être transmis, de sorte que les acquéreurs avaient le choix de le remettre soit à la société SOCIETE1.), soit directement aux époux PERSONNE5.). Le fait que le contrat n'indiquerait pas la personne à qui l'accord bancaire devrait être présenté ne serait pas à qualifier de faute dans le chef des parties contractantes. Cette absence d'indication serait sans incidence concrète et sans effet. La volonté des parties aurait uniquement été que les acquéreurs présentent un accord bancaire endéans un certain délai, ce qui aurait été fait en l'espèce.

Elle expose que la vente serait devenue ferme et définitive en date du DATE10.), date à laquelle les acquéreurs auraient présenté un accord bancaire. Ce serait dès lors à torts que les époux PERSONNE5.) auraient refusé de signer l'acte de vente notarié.

La société SOCIETE1.) conteste toute responsabilité dans son chef alors que les époux PERSONNE5.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'une faute qui lui serait imputable. Elle conclut au rejet de la demande en intervention dirigée contre elle par les époux PERSONNE5.).

Elle soutient qu'elle aurait immédiatement informé les époux PERSONNE5.) de la réception de l'accord bancaire et qu'après les fêtes de fin d'année, soit en janvier 2020, une réunion se serait tenue dans ses bureaux entre les vendeurs et les acquéreurs afin de discuter de l'acte notarié. Elle verse à l'appui de ses prétentions une attestation testimoniale et elle formule une offre de preuve par témoins.

Elle expose que les parties auraient été liées par un contrat d'entreprise par le biais duquel elle aurait reçu la mission de chercher et de trouver des personnes intéressées par l'acquisition de l'appartement litigieux en contrepartie d'une rémunération de 3% +tva du prix de vente réalisé.

La société SOCIETE1.) soutient avoir rempli sa mission en ce qu'elle aurait trouvé des acquéreurs pour l'appartement litigieux et elle aurait également rédigé

le compromis de vente du DATE2.). Elle aurait dès lors exécuté toutes ses obligations contractuelles.

Elle fait encore valoir que les époux PERSONNE5.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice dans leur chef ainsi que l'existence d'un lien de causalité entre la prétendue faute et le prétendu préjudice. Bien au contraire, les époux PERSONNE5.) se seraient enrichis par la vente de leur appartement en 2022 pour un montant de 675.000 euros.

La société SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation des époux PERSONNE5.) au paiement de la pénalité conventionnelle convenue entre parties, soit un montant de 16.497 euros ttc.

Elle soutient qu'il serait établi en cause qu'elle aurait rempli ses obligations puisqu'elle aurait trouvé des acquéreurs pour l'appartement litigieux.

Les époux PERSONNE5.) demandent le rejet de l'attestation testimoniale versée en cause pour ne pas être probante. Ils soutiennent qu'au niveau des dates les déclarations du témoin ne concorderaient pas, les déclarations ne contiendraient aucune précision quant à la personne qui aurait prétendument transmise l'information aux époux PERSONNE5.) ni sur le mode de communication.

Les époux PERSONNE5.) contestent la demande reconventionnelle, motif pris que la faute imputable à la société SOCIETE1.) aurait anéanti le compromis de vente du DATE2.).

A titre subsidiaire, et pour le cas où la responsabilité de la société SOCIETE1.) ne serait pas retenue, les époux PERSONNE5.) demandent à voir réduire la clause pénale à de plus justes proportions en application de l'article 1152 du code civil.

Ils font valoir que l'application de la clause pénale entraînerait, dans leur chef, des conséquences manifestement excessives au regard du préjudice réellement subi par les acquéreurs. En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifieraient pas d'un préjudice avoisinant la somme de 47.000 euros. De même la commission réclamée à titre reconventionnel par la société SOCIETE1.) serait disproportionnée au vu des diligences accomplies par la société SOCIETE1.) et du préjudice effectivement subi par cette dernière.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la demande en réduction motif pris que la clause pénale insérée dans le compromis de vente serait de 10%, c'est-à-dire le taux qui serait d'usage en matière de compromis de vente au Luxembourg. Par ailleurs, le compromis de vente aurait été signé en parfaite connaissance de

cause. Enfin, les époux PERSONNE5.) auraient refusé de signer l'acte de vente malgré deux sommations de passer acte.

3. Appréciation

A titre liminaire, le tribunal tient à préciser qu'aux termes de ses conclusions notifiées le 7 juillet 2022, la société SOCIETE1.) a indiqué qu'elle « *demande acte que les présentes conclusions annulent et remplacent les conclusions notifiées par Maîtres Sanae IGRI en date des 26 avril 2021 et 11 janvier 2022* ».

Par conséquent, le tribunal ne tiendra pas comptes des développements faits dans les corps de conclusions notifiées en date des 26 avril 2021 et 11 janvier 2022.

3.1. La demande dirigée contre les époux PERSONNE5.)

Aux termes du compromis du DATE13.), les parties ont convenu ce qui suit

« Les vendeurs vendent aux acquéreurs, qui acceptent l'objet ci-après désigné, libre de tous privilèges, hypothèques et droit de résolution, à savoir :

Appartement au premier étage lot NUMERO2.), cave au sous-sol lot NUMERO3.) et un emplacement intérieur lot NUMERO4.)

Sis : ADRESSE3.) inscrit au cadastre de la commune de ALIAS2.) section A numéro NUMERO5.) d'une contenance de 3 ares 53 centiares.

4. L'objet est vendu, dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes.

Cette vente a eu lieu pour le prix de : 470.000.-€ (quatre cent soixante-dix mille euros)

5. L'entrée en jouissance : au plus tard Août 2020

6. Mode de de paiement : à l'acte notarié

7. le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment :

Qu'un prêt auprès de la Banque luxembourgeoise soit accordé.

Il est expressément entendu qu'au cas où les acquéreurs ne devraient pas se voir accorder le prêt en question, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenu, sans que les vendeurs puissent invoquer les dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs. Cependant, les acquéreurs s'engagent à introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la date du présent compromis, sous peine de dédommagement et de nullité de celui-ci en faveur des vendeurs.

Clauses et conditions

- Les frais et honoraires de l'acte notarié sont à charge de la partie acquéreuse.*
- En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de*

vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3 % + TVA à l'agence immobilière.

- Le présent compromis a été signé en présence et par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE1.) S.à.r.l. à Luxembourg, matricule NUMERO6.), Registre de Commerce NUMERO1.) située au ADRESSE4.).

- Les vendeurs s'engagent à payer une commission de 3 % + TVA sur le prix de vente lors de la signature de l'acte.

- En tant que vendeur, j'autorise le notaire en vertu de l'acte notarié, de payer à l'agence SOCIETE1.) S.à.r.l. sa facture, due au jour de la passation de l'acte notarié, en mon nom et contre signature.

- Ce compromis aura une validité de 21 jours afin que la partie acquéreuse puisse présenter un accord/refus bancaire.

- Ce compromis sera légalisé par-devant le Notaire GRETHEN à Luxembourg »

Aux termes de l'article 1184 du code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue. Le juge est appelé à apprécier si la résolution est la sanction adéquate, eu égard aux inexécutions contractuelles commises. Par contre, au cas où une clause résolutoire expresse est incluse dans le contrat de prêt, elle retire au juge son intervention pour prononcer la résolution et son pouvoir d'appréciation

De prime abord, le tribunal relève que contrairement aux affirmations des époux PERSONNE5.), le compromis de vente du DATE2.) a été signé en présence et par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.). En effet, le compromis en question comporte la signature des époux PERSONNE5.), de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.).

Partant, la société SOCIETE1.) est à considérer comme étant partie au compromis de vente du DATE2.).

Du fait de la signature du compromis de vente par toutes les parties, il y a lieu de retenir que vendeurs et acheteurs étaient d'accord sur le prix et la chose lorsque celles-ci ont apposé leur signature sur le prédit compromis dans le cadre de la vente de l'appartement litigieux.

Eu égard à l'accord des parties sur la chose et sur le prix, le compromis de vente du DATE2.) est en principe valable.

Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à

l'accomplissement d'une formalité ou condition (Tribunal d'arrondissement et de à Luxembourg, 31 mai 1961, P. 18, 363).

Ainsi, par application de l'article 1584 du code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire. Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties (Cour de Cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cour de Cass. 3e civ., 30 avril 1997).

En vertu de l'article 1176 du code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie, et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

A la lecture du compromis litigieux, le tribunal retient que celui-ci a été conclu sous condition suspensive qui suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention par l'acquéreur du crédit nécessaire à l'acquisition du bien immobilier en question et que l'obtention du financement de la vente est enfermée dans un délai fixe.

Le compromis de vente ayant été signé le DATE2.) et prévoyant un délai de 5 jours ouvrables pour introduire une demande de crédit, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient jusqu'au DATE14.) pour déposer leur demande de crédit.

Le compromis stipule encore un délai de validité de 21 jours à partir de la date de signature du DATE2.), de sorte que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient jusqu'au DATE12.) pour présenter un accord bancaire.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient obligés de faire les démarches nécessaires à l'obtention d'un prêt jusqu'au DATE14.) au plus tard, et de présenter un accord ou un refus bancaire pour le DATE12.) au plus tard.

Aux termes de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Suivant l'article 1181 du code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.

Il est de principe que la vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition: d'une part, le contrat est formé - le consentement a été donné pour le cas où l'événement surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (J. FLOUR, J.-L. AUBERT, Y. FLOUR, E. SAVIAUX, Les obligations, 3. le rapport d'obligation : Armand Colin, 1999, numéro 280).

En ce qui concerne la question de savoir qui de l'acheteur ou du vendeur peut se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive, le tribunal relève que si l'acheteur a intérêt à suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention du financement de l'achat par sa banque afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il ne saurait honorer, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. La condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 25 novembre 2008, numéro 112.004 du rôle et Cour d'appel, 29 septembre 2019, numéro 44976 du rôle).

Il est dès lors de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties (Cour de cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cour de Cass. 3e civ., 30 avril 1997).

Il y a dès lors lieu d'analyser si la condition suspensive est accomplie.

Sauf stipulation contraire, les effets de la condition sont automatiques et rétroactifs. Elle produit ses effets de plein droit, c'est-à-dire sans mise en demeure et sans que le juge, s'il est saisi, ait le pouvoir d'en apprécier l'opportunité (Maurie & Aynès, Droit Civil, Les Obligations, édition 1994/1995, n° 1119 et ss.).

Lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé n'avoir jamais existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance et les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. La réalisation cependant de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Il appartient donc au débiteur qui s'engage sous condition suspensive d'établir qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires afin que la condition puisse se réaliser (Cour d'appel, 5 juillet 2006, P. 33, 269).

L'article 1178 du code civil dispose que la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du code civil impose donc à charge du débiteur d'une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. (Cour d'appel, 5 juillet 2006, Pas. 33, p. 269 ; Cour d'appel, 12 décembre 2012, Pas. 36, p. 403). Le débiteur doit dès lors entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir. Il incombe au débiteur d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cour d'appel, 28 juin 2000, Pas. 31, p. 395 ; et dans le même sens Cass., 14 juillet 2009, Pas. 34, p. 413).

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve qu'ils ont accompli toutes les diligences en leur pouvoir pour assurer les chances de succès à l'obtention d'un crédit ou de tout autre mode de financement dans le délai contractuellement prévu, soit au plus tard 21 jours après la signature du compromis litigieux, à savoir le DATE12.).

Il résulte d'une attestation et d'un courrier de PERSONNE6.), dirigeant de la société SOCIETE3.) versés en cause, que la demande de crédit de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a été déposée le DATE9.), soit endéans le délai convenu.

Il résulte encore des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que la banque SOCIETE4.) a accordé le prêt bancaire à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du DATE10.).

Contrairement à ce que soutiennent les époux PERSONNE5.), il ne résulte pas du compromis de vente à qui l'accord bancaire doit être remis.

Au vu du contrat de mandat conclu entre la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE5.) et le fait que le compromis de vente a été signé en présence et par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), le tribunal tient pour établi que la société SOCIETE1.) était le mandataire des époux PERSONNE5.) dans le cadre de la vente de l'immeuble litigieux.

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient en droit de remettre la preuve de leur solvabilité directement entre les mains de la société SOCIETE1.).

Le fait pour la société SOCIETE1.) de ne pas avoir transmis cette preuve aux époux PERSONNE5.) ou de la leur avoir remise tardivement, ne saurait être imputé à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.).

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont rempli leurs obligations contractuelles en ce qu'ils ont obtenu et transmis un accord bancaire endéans le délai stipulé au compromis de vente.

C'est par conséquent à tort que les époux PERSONNE5.) ont refusé de signer l'acte de vente notaire.

Il y a dès lors lieu de retenir que les époux PERSONNE5.) ont failli à leurs obligations contractuelles, de sorte que la compromis de vente du DATE2.) a été résolu du fait des agissements des époux PERSONNE5.).

La demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée en son principe.

3.2. La demande en intervention dirigée contre la société SOCIETE1.)

Les époux PERSONNE5.) basent leur demande en intervention principalement sur la responsabilité contractuelle et, subsidiairement, sur la responsabilité délictuelle.

Il est constant que les époux PERSONNE5.) ont signé le DATE1.) un contrat de mandat intitulé « autorisation de vente » avec la société SOCIETE1.), qui est une agence immobilière, et portant sur la vente de l'appartement litigieux pour le prix de 470.000 euros.

En présence d'un contrat liant les parties, il y a d'ores et déjà lieu de déclarer la demande irrecevable sur base de la responsabilité délictuelle en application du principe du non-cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle.

Il est ainsi admis que le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

Il est de principe que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire la mission de l'agent immobilier est

de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers. Le mandat de son côté suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; M. Thewes : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Il est admis en droit luxembourgeois que les agents immobiliers sont liés à leurs clients par un contrat de louage d'ouvrage. Pour que l'agent immobilier agisse en tant que mandataire, il faut que le pouvoir de représenter son client lui ait été donné. Ce pouvoir doit lui avoir été donné de manière expresse. Cette exigence d'un pouvoir exprès est retenue même en droit français dans lequel le législateur est intervenu pour qualifier le contrat liant le client à l'agent immobilier de mandat. La cour de cassation française n'en distingue pas moins entre mandat d'entremise consistant en la recherche de clients et la négociation, ou l'une de ces missions seulement, et le mandat proprement dit, consistant dans le pouvoir de passer un acte au nom du client. Selon la cour de cassation française, ce pouvoir de disposer du bien doit faire l'objet d'une clause expresse autorisant le mandataire à engager son mandant (Cass. fr. 8 juillet 1986, Rev. Dr. Immobil. 1986, p. 481, citée dans : M. Thewes : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 10 ; Cass. fr. civ. 1ère. 6 mars 1996, D. 1997, p. 223, note Amar Layani).

Cette même solution doit à fortiori être retenue en droit luxembourgeois, où c'est la qualification de contrat de louage qui l'emporte relativement aux contrats d'agent immobilier. Pour que l'agent immobilier puisse partant engager son client au moment de la signature de l'acte de vente, il faut qu'il ait reçu mandat par une disposition expresse du contrat.

En l'espèce, le contrat de mandat du DATE1.) signé entre parties stipule :

« Article I.

Le propriétaire autorise l'agence immobilière SOCIETE1.) sàrl à vendre en leur nom et pour leur compte, en utilisant tous les médias de communication et publicitaires, l'objet immobilier suivant :

A savoir : un appartement situé au ADRESSE3.) inscrit au cadastre de la commune de ALIAS2.), section A numéro NUMERO5.) au prix de 470.000 euros.

Article II

Cette autorisation de vente est valable jusqu'à la vente effective des objets indiqués sous l'article I à partir de la date de signature du présent contrat. Le propriétaire se réserve le droit de vendre son bien immobilier en tant que privé ainsi que de collaborer avec d'autres agences immobilières au Grand-Duché de Luxembourg. L'autorisation de vente pourra être annulée à tout moment sur simple lettre recommandée adressée au mandaté.

Article III

Le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à payer le jour de l'acte notarié, une commission de vente à l'agence immobilière SOCIETE1.) sàrl de l'ordre de 3%+TVA. Le propriétaire autorise le notaire en fonction de régler le jour de l'acte notarié définitif, la commission précitée au débit de son compte.

Article IV

La commission de vente est due également si le(s) propriétaire(s) devait (ent) vendre lui/eux même(s) son/leur bien immobilier durant la période du mandat à un client de l'agence ».

En conséquence, selon les termes de contrat conclu entre parties, l'agence immobilière disposerait d'un pouvoir de représenter les époux PERSONNE5.) dans la conclusion du compromis de vente. Les parties sont dès lors liées par un contrat de mandat.

Les rapports entre mandant et mandataire sont principalement régis par les articles 1998 à 2002 du code civil.

L'article 1991 du code civil dispose que « le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution ». L'article 1992 du même code énonce que « le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion ».

Le mandataire doit exécuter sa mission avec diligence, probité, célérité et loyauté. Pour mener à bien cette mission, une obligation de renseignement et de conseil ainsi qu'une obligation de rendre compte sont, notamment, mises à sa charge.

Le mécanisme de la représentation impose au mandataire d'exécuter la mission qui lui a été confiée par le mandant en respectant les instructions qui lui ont été données.

Le mandataire est responsable des préjudices subis par le mandant en raison de l'inexécution totale ou partielle de ses obligations. Le mandataire est responsable du dol et des fautes commises dans sa gestion.

Les époux PERSONNE5.) reprochent à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir respecté ses obligations contractuelles, et plus particulièrement de ne pas lui avoir transmis l'accord bancaire obtenu par les acquéreurs, respectivement de ne pas avoir transmis cet accord endéans le délai fixé au compromis de vente du DATE2.).

En vertu des dispositions de l'article 1315 du code civil, 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.

La charge de la preuve de l'étendue des obligations incombant à la société SOCIETE1.) incombe dès lors aux époux PERSONNE5.).

En l'espèce, il ne résulte pas du contrat de mandat conclu entre les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.), ni du compromis de vente du DATE2.), ni d'aucun autre élément soumis à l'appréciation du tribunal, que la société SOCIETE1.) avait pour obligation de transmettre l'accord bancaire qui serait obtenu par les potentiels acquéreurs aux époux PERSONNE5.) endéans le délai prévu au compromis de vente, ni endéans aucun autre délai.

Les époux PERSONNE5.) restent dès lors en défaut de démontrer une obligation dans le chef de la société SOCIETE1.).

Le tribunal relève en tout état de cause, qu'il résulte des éléments de la cause, qu'en date du DATE11.) la société SOCIETE1.) a adressé un email à PERSONNE3.) dont la teneur est la suivante :

« Bonjour, suite à notre entretien téléphonique, je vous envoie ci-joint l'accord bancaire de Monsieur et Madame PERSONNE1.) ».

Il y a partant lieu de retenir que les époux PERSONNE5.) avaient connaissance de l'existence de l'accord bancaire obtenu par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il y enfin lieu de rappeler que tel que retenu ci-avant, la société SOCIETE1.) avait le pouvoir de représenter les époux PERSONNE5.) dans le cadre de la vente, de

sorte qu'elle pouvait recevoir l'information relative au prêt bancaire en lieu et place des époux PERSONNE5.).

En tout état de cause, il résulte des éléments de la cause, et plus particulièrement d'un acte de vente du DATE15.) que les époux PERSONNE5.) ont vendu leur appartement pour un prix de 675.000 euros, soit 205.000 euros au-dessus du prix convenu dans le compromis de vente du DATE2.). Il y a partant lieu de retenir que les époux PERSONNE5.) restent en défaut de démontrer l'existence d'un préjudice dans leur chef.

En l'absence de preuve de violation du contrat par la société SOCIETE1.) et de l'existence d'un préjudice dans le chef des époux PERSONNE5.), la demande en intervention dirigée contre la société SOCIETE1.) de tenir les époux PERSONNE5.) quitte et indemne est à rejeter pour n'est pas fondée en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle.

3.3. La demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

Il résulte des termes du compromis de vente du DATE2.) que « *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3 % + TVA à l'agence immobilière* ».

Il est établi en cause, pour résulter des développements qui précèdent, que la société SOCIETE1.) n'a commis aucune faute et que les acquéreurs ont rempli leurs obligations contractuelles en obtenant un prêt bancaire endéans le délai stipulé dans le compromis de vente du DATE2.). Il est partant établi que le compromis de vente a été résolu du fait des agissements des époux PERSONNE5.).

Au vu de la clause pénale stipulée au compromis de vente du DATE2.), la société SOCIETE1.) est en droit de réclamer le paiement de la commission d'agence. La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer fondée en son principe.

3.4. Le montant des indemnités

Le compromis de vente du DATE2.) contient une clause pénale qui est stipulée comme suit :

« *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de*

vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3 % + TVA à l'agence immobilière ».

L'article 1226 du code civil dispose que « *[l]a clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution ».*

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

L'une des caractéristiques essentielles de la clause pénale consiste donc dans son caractère forfaitaire fixé d'avance par les parties. Celui qui souscrit un tel engagement sait donc, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s'expose en cas d'inexécution de sa part.

Les parties ont ainsi convenu le paiement d'une indemnité forfaitaire à titre de clause pénale en cas de résolution du contrat en dehors des cas expressément prévu, à savoir le refus bancaire.

Au vu des développements qui précèdent et compte tenu du fait que la compromis de vente du DATE2.) a été résolu du fait des époux PERSONNE5.), ceux-ci sont redevables du paiement de la clause pénale de 10% du prix de vente de 470.000 euros, soit la somme de 47.000 euros ainsi que de la commission d'agence à hauteur de 16.497 euros ttc.

Les époux PERSONNE5.) demandent l'application de l'articles 1152 du code civil.

L'article 1152 du code civil dispose que « *lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre. Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».*

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée, fait la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer même à défaut de préjudice, l'exécution de leur convention (Cass. 19 janvier 1987, 26, 41 ; TAL, 31 mai 2011, n° 132.869 du rôle).

En matière de pénalités conventionnelles le maintien de la peine convenue est donc la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Il est de jurisprudence qu'une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit être irréductible. Il ne saurait ainsi être permis au juge de modérer la peine stipulée par les parties que si cette peine est manifestement excessive.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle est manifestement excessive ou dérisoire, compte tenu notamment de l'écart objectivement considérable entre le montant de la somme prévue au contrat pour indemniser le dommage et la valeur de celui-ci, du profit effectivement retiré par le créancier de l'application de la clause pénale, de la situation concrète des parties et de l'attitude des parties au moment de l'exécution.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle (Cour d'appel, 29 octobre 1997, no 17996 du rôle).

En l'espèce et contrairement à ce que font plaider les époux PERSONNE5.), l'indemnité forfaitaire stipulée n'est aucunement trop élevée. L'application d'un taux de 10% du prix de vente est le taux pratiqué de manière courante dans le domaine de la vente d'immeubles et n'est pas à considérer comme étant manifestement excessif, de sorte que cette demande est à rejeter.

Le même raisonnement s'applique pour la demande en paiement de la commission d'agence. L'application d'un taux de 3% du prix de vente est le taux pratiqué de manière courante dans le domaine de la vente d'immeubles et n'est pas à considérer comme étant manifestement excessif, de sorte que cette demande est à rejeter.

Il n'y a, dès lors, pas lieu de réduire la clause pénale ni de la commission d'agence.

La demande en paiement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée pour le montant réclamé de 47.000 euros. Il y a encore lieu d'assortir cette condamnation des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 16.497 euros ttc. Il y a encore lieu d'assortir cette condamnation des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

4. Les demandes accessoires

4.1. Les indemnités de procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation des époux PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les époux PERSONNE5.) sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.), sinon de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des époux PERSONNE5.) au paiement d'une indemnité de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Appréciation

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).

- *Le litige se mouvant entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et les époux PERSONNE5.)*

En l'occurrence, les époux PERSONNE5.) ayant succombé dans leurs prétentions, ils ne ne justifient pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que leur demande est à rejeter.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de leurs intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 3.500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner les époux PERSONNE5.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

- *Le litige se mouvant entre les époux PERSONNE5.) et la société SOCIETE1.)*

En l'occurrence, les époux PERSONNE5.) ayant succombé dans leurs prétentions, ils ne ne justifient pas l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, de sorte que leur demande est à rejeter.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la société SOCIETE1.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de leurs intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 3.500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner les époux PERSONNE5.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 3.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

4.2. Les frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la condamnation des époux PERSONNE5.) au paiement d'un montant de 2.925 euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'ils auraient dû exposer dans le cadre du présent litige.

Appréciation

En ce qui concerne les honoraires d'avocat, la circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet 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.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle). S'il est ainsi 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.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reproché à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent aux époux PERSONNE5.) d'avoir fautivement refusé de passer l'acte de vente par devant le notaire.

Il ne résulte pas des éléments de la cause que l'attitude des époux PERSONNE5.) ait dégénéré en abus ou serait constitutif d'une faute distincte de celle qui a mené à l'introduction de la présente demande en justice.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour être non fondée.

4.3. Les 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 époux PERSONNE5.), succombant à l'instance dirigée contre eux par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Les époux PERSONNE5.), succombant également à l'instance dirigée par eux contre la société SOCIETE1.), 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 les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 47.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande en intervention dirigée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sur la base contractuelle,

dit fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 16.497 euros ttc, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit non fondées la demande de PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) tendant au paiement des frais et honoraires d'avocat exposés par eux,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux paiement des frais et dépens de l'instance dirigée contre eux par PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), et en ordonne la distraction au profit de Maître Bob BIVER, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement aux paiement des frais et dépens de l'instance dirigée par eux contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et en ordonne la distraction au profit de Maître la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.