

**Jugement civil n° 2020TALCH08/00188**

Audience publique du mardi, 6 octobre 2020.

**Numéros du rôle : TAL-2018-07677, TAL-2018-08322 et TAL-2018-08324 (Jonction)**

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Philipp ZANGERLÉ, premier juge,  
Philippe WADLÉ, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**I**

**ENTRE**

- 1) **A.)**, retraité, et son épouse
- 2) **B.)**, sans emploi, les deux demeurant à L-(...), (...),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 14 novembre 2018,

comparant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) **C.)**, retraité, et son épouse
- 2) **D.)**, sans emploi, les deux demeurant à L-**ADR.1.)**,

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit KOVELTER,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## II

### ENTRE

- 1) C.), retraité, et son épouse
- 2) D.), sans emploi, les deux demeurant à L-ADR.1.),

**parties demandereses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 décembre 2018,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg,

### ET

la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l., faisant le commerce sous la dénomination « **IMMO.1'.)** », établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Philippe STROESSER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## III

### ENTRE

- 1) C.), retraité, et son épouse
- 2) D.), sans emploi, les deux demeurant à L-ADR.1.),

**parties demandereses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 décembre 2018,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg,

## ET

- 1) **A.)**, retraité, et son épouse
- 2) **B.)**, sans emploi, les deux demeurant à L-(...), (...),

**parties défenderesses** aux fins du prêt exploit BIEL,

comparant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l., faisant le commerce sous la dénomination « **IMMO.1'.)** », établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prêt exploit BIEL,  
**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Philippe STROESSER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où **A.)** et son épouse **B.)** (ci-après « *les époux A.)-B.)* ») par l'organe de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A. constituée.

Où **C.)** et son épouse **D.)** (ci-après « *les époux C.)-D.)* ») par l'organe de Maître Marisa ROBERTO, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l. (ci-après « *la société IMMO.1.)* ») par l'organe de Maître Philippe STROESSER, avocat constitué.

### Objet du litige

Le litige a trait aux demandes réciproques des époux **A.)-B.)**, en leur qualité d'acquéreurs, et des époux **C.)-D.)**, en leur qualité de vendeurs, en indemnisation de leurs préjudices subis en relation avec l'inexécution d'un compromis de vente signé entre parties le 2 juillet 2018.

### Procédure

Par acte de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 14 novembre 2018, les époux

**A.)-B.)**, comparant par Maître Georges KRIEGER, ont assigné les époux **C.)-D.)** devant le Tribunal de ce siège.

Maître Marisa ROBERTO s'est constituée pour les époux **C.)-D.)** en date du 29 novembre 2018.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2018-07677. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>ème</sup> section.

Par voie d'un premier acte de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 décembre 2018, les époux **C.)-D.)** ont assigné la société **IMMO.1.)** en intervention.

Suivant un deuxième acte de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du même jour, les époux **C.)-D.)** ont encore assigné les époux **A.)-B.)**, ainsi que la société **IMMO.1.)** devant le Tribunal de ce siège.

Maître Georges KRIEGER s'est constitué pour les époux **A.)-B.)** en date du 12 décembre 2018.

Maître Philippe STROESSER s'est constitué pour la société **IMMO.1.)** en date du 13 décembre 2018.

Ces affaires ont été inscrites au rôle sous les numéros TAL-2018-08322 (rôle d'intervention) et TAL-2018-08324 (affaire introduite à l'encontre des époux **A.)-B.))**.

Toutes ces affaires ont été jointes suivant ordonnances de jonction des 7 et 14 janvier 2019.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 8 juin 2020, la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A. s'est constituée pour les époux **A.)-B.)**, en remplacement de Maître Georges KRIEGER.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 10 juillet 2020 et, par voie du même bulletin, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 22 septembre 2020 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (Journal officiel A523 du 24 juin 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 septembre 2020 par le Président de chambre.

### **Prétentions et moyens des parties**

#### **A) Les époux A.)-B.)**

Dans le cadre de leur assignation du 14 novembre 2018, les époux **A.)-B.)** demandent à voir :

- engager la responsabilité contractuelle des époux **C.)-D.)** sur base des articles 1605 du Code civil, sinon 1134, alinéa 3<sup>ème</sup> du même code ;
- constater, sinon prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs des époux **C.)-D.)** ;
- condamner les époux **C.)-D.)** à leur payer :
  - o la somme de 215.000.- euros à titre de pénalité conventionnelle avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 18 octobre 2018, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
  - o la somme de 4.000.- euros à titre de réparation de leur préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
  - o la somme de 5.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent en outre la majoration du taux d'intérêt de 3 points à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suivra la signification du jugement à intervenir, l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 2.500.- euros, ainsi que la condamnation des époux **C.)-D.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire.

En fait, les époux **A.)-B.)** exposent avoir signé en date du 2 juillet 2018 un compromis de vente avec les époux **C.)-D.)** portant sur une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à **L-ADR.1.)**, inscrite au cadastre comme suit : « *Commune de **LIEU.1.)**, section A de **LIEU.1.)**, numéro **NO.1.)**, lieu-dit « (...) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 9 ares et 64 centiares », au prix de 2.150.000.- euros.*

Malgré déclaration contenue dans le compromis de vente qu'à la connaissance des vendeurs il n'existait pas de servitudes, les époux **A.)-B.)** auraient dû découvrir à la lecture du projet d'acte notarié qu'il était stipulé que : « *[l]a partie déclare que diverses conditions et servitudes ont été stipulées dans un acte d'échange entre la partie venderesse et Madame **E.)**, reçu par le notaire Francis Kessler, de résidence à Esch/Alzette, en date du 9 février 1993 [...]* », cet acte prévoyant des stipulations relatives à la hauteur du terrain, aux plantations et constructions autorisées, aux clôtures, à l'élevage d'animaux, etc. Cette clause se trouverait donc en totale contradiction avec

les termes du compromis de vente par lequel les époux **C.)-D.)** se seraient contractuellement engagés à livrer un immeuble non grevé de servitudes.

Or, suivant courrier de mise en demeure du 11 octobre 2018 les époux **C.)-D.)** auraient considéré la vente comme étant parfaite et auraient mis les parties requérantes en demeure de passer l'acte de vente authentique, faute de quoi ils réclameraient le montant de la clause pénale.

Par voie de courrier du 18 octobre 2018, les époux **A.)-B.)** auraient alors fait savoir qu'ils considéreraient le compromis de vente comme étant résolu, sinon résilié aux torts exclusifs des vendeurs tout en précisant qu'ils ne signeraient pas l'acte de vente authentique et ne paieraient aucune indemnité de quelque nature que ce soit. Par voie du même courrier, ils auraient mis les époux **C.)-D.)** en demeure de leur payer le montant de la clause pénale, soit la somme de 215.000.- euros.

En date du 25 octobre 2018, les époux **C.)-D.)** auraient procédé à leur sommation de passer acte.

En droit, concernant d'abord la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente, les époux **A.)-B.)** se prévalent principalement du fait que la vente était parfaite en application de l'article 1583 du Code civil, toutes les conditions suspensives tenant notamment à l'obtention d'un prêt ayant été levées, ainsi que de l'impossibilité d'exécution de l'obligation de délivrance prévue par l'article 1605 du Code civil. Cette obligation de délivrance impliquerait que le vendeur doit délivrer une chose conforme à ce qui était convenu dans sa qualité, sa quantité, son identité, présentant les caractéristiques en considération desquelles la vente a été conclue, et ne peut lui en substituer une autre sans l'accord de l'acheteur. L'immeuble litigieux étant grevé de plusieurs charges et servitudes, les vendeurs se seraient par leur propre faute mis dans l'impossibilité de satisfaire à leur obligation de délivrance justifiant ainsi la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente à leurs torts exclusifs.

Subsidiairement, les époux **A.)-B.)** se prévalent du manquement par les époux **C.)-D.)** à leur obligation d'exécuter le compromis de vente de bonne foi pour en justifier la résolution, sinon la résiliation. Ils font valoir que chaque partie au contrat aurait un devoir de loyauté envers l'autre partie impliquant une obligation de l'informer loyalement et de collaborer normalement à l'exécution du contrat.

Ils entendent dès lors engager la responsabilité des époux **C.)-D.)** et réclament paiement de la clause pénale prévoyant une indemnisation à hauteur de 10% du prix de vente, soit en l'occurrence à hauteur de la somme de 215.000.- euros.

Ils soulignent par ailleurs que les époux **C.)-D.)** auraient depuis la date de la signature du compromis de vente adopté une attitude fautive à leur égard en manquant à leur devoir de loyauté, ainsi qu'en procédant par voie de sommation de passer acte tout en sachant qu'ils ne pourraient pas leur délivrer un immeuble conforme à ce qui a été convenu. Ils auraient été tracassés et tourmentés du fait d'avoir été trahis et dupés, d'avoir été sommés sans raison valable et de ne jamais recevoir l'immeuble convenu.

Ils se fondent dès lors sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle afin d'obtenir indemnisation de leur préjudice moral.

Enfin, relativement à leur demande en répétition des frais et honoraires d'avocat, les époux **A.)-B.)** soutiennent avoir dû faire appel à un avocat pour faire valoir leurs droits. Ce dommage ne consistant cependant pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, il devrait être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs. Le fait de ne pas verser en cause un décompte intermédiaire à l'appui de leur demande serait donc sans incidence. Ils fondent leur demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Suite aux assignations et conclusions adverses, les époux **A.)-B.)** se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité des demandes en la forme.

Au fond, les époux **A.)-B.)** contestent qu'ils auraient été informés des modalités de clôture du terrain, qu'ils auraient reçu toutes les informations utiles avant la signature du compromis de vente et qu'ils auraient donc signé le compromis de vente en connaissance de cause. Ils n'auraient jamais été informés ni par les vendeurs, ni par l'agent immobilier de l'existence de charges et servitudes grevant le bien. Force serait d'ailleurs de constater qu'aucune preuve ne serait rapportée en ce sens. Ils contestent à cet égard que l'existence des charges, servitudes et conditions spéciales portées dans le titre de propriété des époux **C.)-D.)** pourrait être déduite d'une visite des lieux, de la configuration des lieux ou encore d'un rendez-vous avec le technicien communal pour l'interroger au sujet des prescriptions urbanistiques. Ils renvoient encore à l'attestation testimoniale de Monsieur **F.)**, l'agent immobilier en charge de la vente, dont il ressortirait que ce dernier n'aurait lui-même pas eu connaissance des servitudes.

Par ailleurs, contrairement aux conclusions adverses, les époux **A.)-B.)** auraient informé tant l'agent immobilier que les époux **C.)-D.)** dès le 14 septembre 2018 qu'ils ne signeraient pas l'acte notarié à défaut de trouver une solution à ce problème. Au vu de la rapidité de la réaction des parties acquéreuses, les époux **C.)-D.)** ne pourraient pas valablement prétendre que l'existence des charges, servitudes et conditions spéciales grevant le bien n'aurait pas constitué une information déterminante pour la conclusion de la vente. Les époux **A.)-B.)** n'auraient néanmoins plus été intéressés à acquérir l'immeuble grevé de conditions spéciales, charges et servitudes au prix de 2.150.000.- euros.

Concernant l'allégation adverse qu'ils se seraient servis de l'existence des conditions spéciales pour renégocier le prix de vente, ils font relever qu'il résulterait du courrier du mandataire de la société **IMMO.1.)** du 5 novembre 2018 que les deux parties auraient tenté de renégocier le prix à la baisse. Il y aurait lieu d'en déduire que les époux **C.)-D.)** auraient eu conscience de leur fausse déclaration et de l'impossibilité de livrer la chose convenue.

Enfin, il relèverait de la mauvaise foi de renvoyer à un extrait de la case hypothécaire mentionnant l'achat d'un immeuble sis à **LIEU.2.)** au prix de 1.525.000.- euros pour prétendre qu'ils auraient fait échec à la vente pour acquérir un immeuble moins onéreux, dans la mesure où il résulterait également dudit extrait qu'ils auraient acquis un autre

immeuble à **LIEU.3.)** au prix de 2.515.000.- euros, soit un investissement total de 4.040.000.- euros.

Les époux **A.)-B.)** poursuivent que le moyen adverse consistant à interpréter la clause pénale contenue à la page 3 du compromis de vente tomberait à faux dans la mesure où il existerait une clause pénale à la page 5 du compromis de vente, qui stipulerait ce qui suit : « *En cas de non-respect des accords contenus dans le présent compromis de vente après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent compromis devra payer à l'autre partie une indemnité équivalente à 10% du prix de vente* ». En se mettant par leur propre faute dans l'impossibilité de satisfaire à leur obligation de délivrance, sinon en n'exécutant pas le compromis de vente de bonne foi, les parties vendeuses auraient manqué à leurs engagements contractuels de sorte que la pénalité conventionnelle serait due.

Ils s'opposent également à la réduction de la clause pénale en vertu de l'article 1152 du Code civil, alors qu'il serait de principe que la clause pénale ferait la loi entre les parties et que le pouvoir modérateur du juge ne présenterait qu'un caractère d'exception. Ils auraient de leur côté également dû se mettre à la recherche d'une autre habitation et auraient été choqués par le comportement des époux **C.)-D.)**.

Concernant les demandes en condamnation formulées par les époux **C.)-D.)**, les époux **A.)-B.)** en contestent tant le principe que le *quantum*. Ils n'auraient commis aucune faute de nature à engager leur responsabilité, ni y aurait-il un préjudice en relation cause avec une prétendue faute. Les époux **C.)-D.)** estimeraient dès lors à tort que le défaut de comparution des acquéreurs devant le notaire ouvrirait droit à une indemnisation en application de la clause pénale inscrite en page 3 du compromis de vente. En effet, la clause pénale jouerait sur l'obligation de réparation en cas d'inexécution de l'obligation et il faudrait que l'inexécution de l'obligation soit imputable au débiteur. La clause pénale ne pourrait dès lors sanctionner que le débiteur responsable de l'inexécution. En l'occurrence, si les époux **A.)-B.)** avaient en effet refusé de se présenter devant le notaire, ce serait en raison de la seule faute des vendeurs, qui en seraient seuls responsables.

Subsidiairement, quant au montant de la condamnation requise, les époux **A.)-B.)** font valoir que les vendeurs resteraient en défaut de prouver un préjudice concret et qu'ils ne seraient pas fondés à réclamer des dommages et intérêts supplémentaires à la clause pénale, ce en vertu de son caractère forfaitaire. Par ailleurs, il résulterait des conclusions des époux **C.)-D.)** que ces derniers auraient de toute manière eu comme projet de déménager, de sorte que ces frais ne pourraient pas être mis à leur charge.

Enfin, les époux **A.)-B.)** s'opposent à une comparution personnelle des parties dans la mesure où cette mesure n'apporterait rien aux débats et n'aurait aucune incidence sur l'issue du litige. Le Tribunal disposerait de tous les éléments d'appréciation nécessaires pour trancher le litige.

## B) Les époux C.)-D.)

Dans le cadre de leur assignation principale introduite le 11 décembre 2018 à l'encontre des époux A.)-B.) et de la société IMMO.1.), les époux C.)-D.) demandent à voir :

- constater la résiliation, sinon la résolution fautive du compromis de vente du 2 juillet 2018 par les époux A.)-B.) ;
- dire que les époux A.)-B.), ainsi que la société IMMO.1.) ont engagé leur responsabilité contractuelle à leur égard ;
- les condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part au paiement de la somme de 259.075,60 euros avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils demandent en outre l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 3.000.- euros, ainsi que la condamnation des époux A.)-B.) et de la société IMMO.1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de sommation de passer acte, avec distraction au profit de leur mandataire.

Dans le cadre de leur assignation en intervention introduite le même jour à l'encontre de la société IMMO.1.), les époux C.)-D.) demandent à voir dire que la société IMMO.1.) est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par les époux A.)-B.) suivant assignation du 14 novembre 2018, ainsi que :

- principalement : se voir mettre hors cause et dire que la responsabilité de la société IMMO.1.) est seule engagée à l'égard des parties requérantes au principal ;
- subsidiairement : voir condamner la société IMMO.1.) à prendre fait et cause pour les parties requérantes en intervention et à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation tant au principal, qu'en accessoire qui serait prononcée à leur encontre.

Ils demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 2.500.- euros, ainsi que la condamnation de la société IMMO.1.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de leurs demandes, les époux C.)-D.) exposent que suivant mandat de vente exclusif du 29 mai 2018, ils auraient chargé la société IMMO.1.), faisant le commerce sous l'enseigne IMMO.1'), de vendre leur maison sise à L-ADR.1.). À cette fin, ils auraient transmis à leur agent immobilier l'ensemble des documents requis par ce dernier et l'auraient dûment informé de la situation des lieux et notamment du fait que leur propre acte de vente du 25 mars 1993 contiendrait une clause spéciale impliquant l'interdiction de construire un mur en pierre entre leur terrain et le terrain contigu longeant l'arrière de leur jardin et portant le numéro cadastral NO.2.).

Plusieurs visites sur place avec les époux A.)-B.) auraient été organisées par l'agent immobilier, de sorte que ces derniers auraient pu se rendre compte de la configuration des lieux et plus spécifiquement de la manière de séparation des terrains. D'ailleurs, toutes les propriétés alignées le long du terrain NO.2.) seraient aménagées de la même manière, à savoir que la limite séparative serait arborée. Ces modalités de clôture de

l'immeuble auraient été discutées entre parties. La configuration des lieux serait telle à cet endroit qu'il ne pourrait pas en être autrement. L'affirmation contraire des époux **A.)-B.)** démontrerait leur mauvaise foi.

Finalement, les époux **A.)-B.)** auraient signé un compromis de vente en date du 2 juillet 2018 au prix de 2.150.000.- euros, payable au jour de la signature de l'acte notarié. Le compromis de vente aurait prévu une condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire destiné au financement de l'achat immobilier par les acquéreurs. Cette condition ayant été remplie endéans le délai imparti, la vente serait devenue parfaite.

Les époux **C.)-D.)** auraient dès lors organisé leur déménagement en signant en date du 6 août 2018 un contrat de bail prenant effet le 1<sup>er</sup> septembre 2018 et le notaire Carlo GOEDERT leur aurait fait parvenir un projet d'acte en date du 12 septembre 2018. La signature de l'acte aurait été prévue le 4 octobre 2018.

En date du 14 septembre 2018, l'agent immobilier les aurait cependant informés que les époux **A.)-B.)** n'entendaient plus acquérir l'immeuble litigieux en raison des conditions spéciales affectant le terrain. Ce motif ne constituerait cependant qu'un simple prétexte, alors que les époux **A.)-B.)** auraient été parfaitement informés tant de la configuration des lieux pour les avoir visités à plusieurs reprises que des modalités de clôture du terrain.

À la suite d'un échange entre mandataires, les époux **C.)-D.)** auraient dès lors fait sommer les époux **A.)-B.)** à passer acte. Faute de comparution de ces derniers, un procès-verbal de non-comparution aurait été dressé par le notaire. Parallèlement, ils auraient également dénoncé les fautes commises par l'agence immobilière dans l'exécution de son mandat suivant courrier recommandé du 11 octobre 2018.

En droit, les époux **C.)-D.)** soutiennent qu'ils n'auraient commis aucune faute, de sorte que la demande des époux **A.)-B.)** en résolution, sinon en résiliation du compromis de vente à leurs torts devrait être rejetée.

Ils insistent à cet égard sur le fait que les époux **A.)-B.)** n'invoqueraient aucun vice du consentement ce qui établirait que l'existence des servitudes litigieuses n'aurait jamais été ni une information déterminante à la conclusion de la vente, ni une qualité substantielle de l'immeuble objet du compromis de vente.

Il résulterait d'ailleurs des courriers versés en cause que les époux **A.)-B.)** s'en seraient dans un premier temps servi pour renégocier le prix. Cette tentative démontrerait au besoin qu'ils auraient toujours été intéressés à l'achat du bien litigieux. Le choix des arguments juridiques à la base de leurs demandes confirmerait donc que ces derniers auraient profité d'un manquement de la part de l'agent immobilier dans la rédaction du compromis de vente pour y mettre fin. Les époux **A.)-B.)** se seraient d'ailleurs rendus sur place le lendemain de l'envoi par le notaire du projet d'acte en date du 12 septembre 2018 pour revoir avec les vendeurs les meubles qu'ils allaient conserver. À ce moment, les époux **A.)-B.)** n'auraient plus décemment plus prétendre ne pas avoir connaissance de la servitude litigieuse. L'échec de la vente ne serait dès lors pas lié à l'impossibilité d'exécuter l'obligation de délivrance prévue à l'article 1605 du Code civil, mais en

raison du refus des acquéreurs de passer acte. Enfin, il résulterait de l'extrait de la case hypothécaire des époux **A.)-B.)** qu'ils auraient acquis un immeuble sis à **LIEU.2.)** au prix de 1.525.000.- euros, ce qui démontrerait qu'ils n'auraient pas refusé de passer acte en raison des conditions spéciales de l'acte, mais parce qu'ils avaient trouvé un autre immeuble pour un coût moindre.

L'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble s'entendrait par ailleurs en une obligation de délivrer une chose conforme aux stipulations contractuelles, cette conformité s'appréciant par rapport à la contenance et à la quantité de la chose livrée. Or, les servitudes grevant le bien ne modifieraient en rien l'immeuble vendu, ni l'usage que les acquéreurs étaient en droit d'attendre de cet immeuble. Le jardin serait d'ailleurs déjà clôturé suivant les modalités prévues à l'acte notarié.

Les époux **C.)-D.)** entendent également souligner leur bonne foi. Au vu de l'ampleur de la clause relative à la servitude litigieuse (rédigée sur deux pages), les époux **A.)-B.)** ne pourraient pas sérieusement prétendre que les vendeurs auraient sciemment tu l'existence des conditions spéciales grevant leur immeuble. Comme ils ne disposeraient pas de témoins relativement au déroulement des visites des lieux, ils sollicitent une comparution des parties conformément à l'article 384 du Nouveau Code de procédure civile afin d'entendre les parties en leurs explications respectives y relatives.

Subsidiairement, dans l'hypothèse où la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente devait être prononcée à leurs torts, les époux **C.)-D.)** contestent les indemnisations réclamées par les époux **A.)-B.)** tant en leur principe qu'en leur *quantum*. La clause pénale, qui serait d'application stricte, ne pourrait trouver application que dans l'hypothèse où une partie ne comparaît pas à la signature de l'acte notarié, ce qui ne serait pas le cas des époux **C.)-D.)**.

Il y aurait également lieu de retenir que la clause pénale convenue entre parties serait manifestement excessive, de sorte qu'il y aurait lieu de la supprimer dans le chef des époux **A.)-B.)**, qui ne justifieraient d'aucun préjudice, sinon de la réduire sur base des articles 1150, 1152, alinéa 2<sup>ème</sup> et 1231 du Code civil.

Les époux **C.)-D.)** contestent encore tout dommage moral adverse, ainsi que la demande tendant à la répétition des frais d'avocat, dans la mesure où les époux **A.)-B.)** ne démontreraient ni une faute dans leurs chefs dans l'exercice de l'action en justice, ni leurs prétendus dommages. Cette dernière demande ne pourrait pas davantage se cumuler avec la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Relativement à leur propre demande en condamnation, les époux **C.)-D.)** font valoir qu'en refusant de comparaître devant le notaire pour passer l'acte authentique de vente, les époux **A.)-B.)** auraient unilatéralement et fautivement résilié le compromis de vente litigieux, ce qui justifierait la résiliation du compromis de vente aux torts de ces derniers et ouvrirait droit à indemnisation principalement en application de la clause pénale, sinon sur base de la responsabilité contractuelle de ces derniers, qui auraient commis une faute en n'exécutant pas de bonne foi leur obligation contractuelle.

Quant à leur dommage, les époux **C.)-D.)** concluent qu'en sus du montant prévu par la clause pénale, à savoir la somme de 215.000.- euros correspondant à 10% du prix de vente, la résiliation fautive du compromis de vente leur aurait causé des préjudices supplémentaires du fait de leur déménagement. Ils évaluent ce préjudice supplémentaire provisoirement à la somme de 44.075,60 euros composée comme suit :

Frais de déménagement	1.850.- €
Avance loyer pour un nouveau logement pour une période d'un an	28.800.- €
Avance sur charges pour le nouveau logement sur une période d'un an	2.760.- €
Assurance <b>ASS.1.)</b> pour le nouveau logement	674,60 €
Nantissement pour garantie locative	7.200.- €
Frais bancaire pour nantissement	100.- €
Frais d'agence immobilière pour la location du nouveau logement	2.691.- €

Les époux **A.)-B.)** leur seraient dès lors redevables de la somme de (215.000 + 44.075,60 =) 259.075,60 euros.

Quant à la société **IMMO.1.)**, les époux **C.)-D.)** rappellent que la société **IMMO.1.)** aurait été chargée de présenter leur bien immobilier à la vente, et qu'elle aurait en exécution du mandat lui confié organisé des visites et rédigé le compromis de vente signé avec les époux **A.)-B.)**.

Ils insistent sur le fait qu'ils auraient fourni à l'agent immobilier tous les renseignements utiles concernant le bien immobilier au moment de la signature du mandat de vente exclusif du 29 mai 2018, dont notamment une copie de leur acte notarié. Cet acte lui aurait été remis dès leur première rencontre, faute de quoi l'agent immobilier n'aurait pas pu connaître les caractéristiques cadastrales de l'immeuble lors de la rédaction du compromis de vente. Les époux **C.)-D.)** demandent à cet égard qu'une comparution des parties soit ordonnée par le Tribunal.

Dans la mesure où la société **IMMO.1.)** n'aurait ni tenu compte des informations lui fournies, ni entrepris des recherches, ni informé les acquéreurs, ni rédigé un compromis de vente conforme, elle aurait commis une faute contractuelle ayant entraîné la résiliation de la vente.

En effet, l'agent immobilier investi d'un mandat de vendre serait tenu d'un devoir de renseignement et de conseil, voire de mise en garde, concernant les caractéristiques ou attributs techniques, juridiques, administratifs ou financiers du bien objet de l'opération, et ce tant à l'égard de son client qu'à l'égard des cocontractants de celui-ci. En sa qualité de mandataire, l'agent immobilier serait également tenu de procéder à des vérifications concernant l'immeuble à vendre ou à louer et à donner tout renseignement utile.

Subsidiairement, même à considérer que l'agent immobilier n'aurait pas eu à sa disposition une copie de l'acte notarié, les époux **C.)-D.)** font valoir qu'il lui aurait en tout état de cause appartenu de solliciter auprès de ses mandants les renseignements nécessaires à la vente et à l'exécution conforme de son mandat et même de vérifier l'état administratif et cadastral du bien, dont prioritairement l'existence ou non de servitudes grevant le bien.

Les époux **C.)-D.)** contestent encore la demande reconventionnelle de la société **IMMO.1.)** en paiement de sa commission d'agence, alors qu'ils auraient strictement respecté le mandat de vente et qu'aucune faute quelconque ne pourrait leur être reprochée. Au contraire, il s'agirait des erreurs et fautes de l'agent immobilier qui auraient mené à l'échec de la vente. Subsidiairement, ils demandent que le Tribunal réduise le montant réclamé par la société **IMMO.1.)** en application de la clause pénale convenue à de plus justes proportions en tenant compte du préjudice réel de cette dernière.

### C) La société **IMMO.1.)**

La société **IMMO.1.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité des assignations. Au fond, elle conteste les demandes introduites à son encontre et demande, à titre reconventionnel, la condamnation des époux **C.)-D.)** à lui payer de manière solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, les sommes suivantes :

- 64.500.- euros à titre de dommages et intérêts correspondant au montant de la commission qu'elle aurait dû percevoir en vertu du contrat de mandat exclusif, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice (7 juin 2019), sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
- 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ;
- 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

À l'appui de ses moyens et demandes, la société **IMMO.1.)** confirme avoir signé en date du 29 mai 2018 un mandat de vente exclusif avec les époux **C.)-D.)** et que, par suite de son travail, un compromis de vente aurait été dressé entre les parties.

Elle conteste cependant avoir été d'une quelconque manière informée par les vendeurs de l'existence d'une quelconque servitude. Elle souligne d'ailleurs que les vendeurs n'auraient émis aucune contestation quant à la déclaration qu'il n'existerait aucune servitude et que l'acte préciserait que « *l'acheteur déclare par la présente que le conseiller en charge de cette vente ne sera tenu en aucun cas responsable dans l'hypothèse où les données ne seraient pas exactes, cela tout en sachant bien que le conseiller ne fait que se référer aux données qu'il a reçues par les vendeurs et sans être tenu à devoir se convaincre de leur exactitude* ». La société **IMMO.1.)** se serait contentée d'établir un compromis de vente en fonction des renseignements préalablement fournis par les époux **C.)-D.)**, respectivement accessibles sur le site (...) de l'administration du cadastre, et elle conteste donc avoir commis une quelconque faute.

Ce n'aurait été qu'en date du 12 septembre 2018 que la société **IMMO.1.)** aurait appris, en même temps que les époux **A.)-B.)**, que l'immeuble litigieux est grevé d'une

servitude dont les époux **C.)-D.)** auraient pourtant eu une parfaite connaissance depuis le 9 février 1993, alors qu'ils auraient été à l'origine de sa constitution.

En droit, elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne les demandes respectives en résiliation du compromis de vente litigieux. S'agissant en revanche de sa propre responsabilité, elle entend rappeler que si l'agent immobilier est soumis à une obligation de renseignement et de conseil dans le cadre de l'exécution du mandat de vente signés avec les époux **C.)-D.)**, ces derniers seraient quant à eux responsables en tant que vendeurs de fournir à l'acheteur toutes les informations utiles pour le bon usage de la chose. La société **IMMO.1.)** aurait fourni aux époux **A.)-B.)** tous les renseignements qui se seraient trouvés à sa disposition au moment de la signature du compromis de vente. Elle aurait donc parfaitement rempli son obligation de renseignement et de conseil à l'aide des informations qui lui avaient été communiquées.

Le seul comportement fautif serait partant celui des époux **C.)-D.)** qui ne se seraient pas seulement abstenus de fournir l'information litigieuse, mais qui en plus auraient activement souscrit à une clause qu'ils savaient contraire à la vérité.

Concernant ses demandes reconventionnelles, la société **IMMO.1.)** insiste sur l'absence de faute dans son chef.

### **Motifs de la décision**

#### **A) Quant à la recevabilité**

La recevabilité des demandes principales, reconventionnelles et en intervention n'étant pas autrement contestée et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celles-ci sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais de la loi.

#### **B) Quant à la demande de mise hors cause des époux C.)-D.)**

Les époux **C.)-D.)** sollicitent dans le cadre de leur assignation en intervention introduite à l'encontre de la société **IMMO.1.)** principalement à être mis hors de cause.

Une demande de mise hors cause tend à voir dire qu'un plaideur est étranger à un procès dans lequel il s'est trouvé engagé à tort ou qui ne le concerne plus (*cf.* Vocabulaire juridique, Gérard Cornu, verbo : mise hors de cause ; TAL, 11<sup>ème</sup> chambre, jugement n° 77/18 du 4 mai 2018).

Force est de constater que l'argumentaire développé à l'appui de cette demande relève du bien-fondé tant de la demande principale introduite à l'encontre des époux **C.)-D.)** que du rapport de responsabilité existant entre ces derniers et leur agent immobilier, et donc du bien-fondé de leur propre appel en garantie. Leur argumentaire n'est dès lors pas susceptible de tendre à leur mise hors cause.

Il n'y a partant pas lieu à mise hors cause des époux C.)-D.) qui, par ailleurs, ont formulé une demande en condamnation à l'encontre des époux A.)-B.) et de la société IMMO.1.).

### C) Quant au fond

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 aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions respectives.

#### 1. Quant aux rapports vendeurs / acheteurs

Les époux A.)-B.) et C.)-D.) se sont réciproquement assignés en justice afin d'obtenir indemnisation des suites dommageables résultant dans leurs chefs de l'échec de la vente immobilière convenue suivant compromis de vente du 2 juillet 2018.

##### a. *Le cadre factuel*

Suivant compromis de vente du 2 juillet 2018, les époux C.)-D.) ont vendu aux époux A.)-B.) « *une maison d'habitation avec toutes appartenances et dépendances sise à L-ADR.1.), inscrite au cadastre dans la COMMUNE DE LIEU.1.), SECTION A DE LIEU.1.), numéro cadastral NO.1.), lieu-dit « (...) », place occupée, bâtiment à habitation contenant 9 ares 64 centiares* » au prix de 2.150.000.- euros.

Il était convenu que le transfert de propriété aura lieu à compter de la signature de l'acte notarié de vente, prévue pour au plus tard le 30 septembre 2018, et contre règlement de la totalité du prix de vente.

Les parties s'accordant pour dire que la condition suspensive relative à l'obtention par les parties acquéreuses d'un prêt s'est réalisée, le Tribunal retient que les parties étaient valablement engagées dans les liens du compromis de vente litigieux.

Conformément aux conclusions des époux A.)-B.), il échet de constater que, tandis que le compromis litigieux contient sous la rubrique « *SERVITUDES ET SITUATION HYPOTHECAIRE* » la clause suivante :

*« Le bien vendu est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, conventionnelles ou légales, apparentes et non apparentes qui pourraient le*

grever. A cet égard les Vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes » (le Tribunal souligne),

le projet d'acte adressé aux parties par l'étude du notaire Carlo GOEDERT contient une clause intitulée « *CONDITION SPECIALE* » stipulant ce qui suit :

*« La partie venderesse déclare que diverses conditions et servitudes ont été stipulées dans un acte d'échange entre [les époux C.)-D.)] et Madame E.), reçu par le notaire Francis Kessler, de résidence a Esch/Alzette, en date du 9 février, 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques, à Luxembourg, le 2 mars 1993, volume 920, numéro 103, et dont la teneur est la suivante :*

*"Considérant que la dame E.) prénommée, est avec son mari propriétaire de la parcelle numéro NO.2.) longeant le prédit lot 30, ainsi que les lots 35 à 41 du plan prémentionné de Monsieur G.), en date du 25 août 1992.*

*Considérant que ces mêmes lots 35 à 41 vont être utilisés comme terrains à bâtir et qu'ils sont surélevés de façon assez prononcée par rapport à la propriété H.)-E.), il est convenu entre parties à titre de servitude en faveur de la propriété cadastrée sous le numéro NO.2.) et à charge des lots 35 à 41 prémentionnés, que le(s) propriétaire(s) actuel(s) ou futur(s) (ci-après appelé "le propriétaire") de ces mêmes lots doit (doivent) respecter les obligations suivantes, en cas de construction d'une maison sur ce lot :*

*1) Après la construction d'une maison le niveau du terrain doit avoir approximativement la même hauteur comme actuellement.*

*2) Le propriétaire s'oblige à planter sur la partie de terrain longeant la parcelle NO.2.) des arbustes, haies ou arbres sur une profondeur de deux virgule cinquante mètres ("Grüngürtel"). Le propriétaire renonce à la construction d'un mur sur ce côté et les côtés latéraux afin de respecter l'aspect naturel vis-à-vis du terrain voisin et à ne pas changer le site actuel. Il peut cependant ériger une clôture à la seule condition que celle-ci soit en bois et ne dépasse pas un mètre cinquante.*

*3) Le terrain peut également être clôturé par des haies vives, seul le côté donnant sur la rue peut être clôturé par des murs en pierres naturelles ou en briques soigneusement jointoyées. La hauteur des murs en pierres naturelles ou artificielles ne pourra excéder zéro virgule cinquante mètres. Les espaces libres entre les alignements des façades postérieures et les limites postérieures des terrains peuvent également être clôturés en bois naturel d'une hauteur maximum de un virgule cinquante mètres prononçant l'horizontale. Le côté postérieur du lot 29/2 ne peut être clôturé par un mur.*

*4) Les surfaces non-bâties de chaque terrain, avant tout les espaces libres entre les alignements de chaque façade et les alignements de la voie*

*desservant doivent être aménagées en Jardin d'agrément composé de pelouses, de plantations d'arbustes librement disposés ainsi que d'aménagements floraux. Les autres parties de chaque terrain donnant sur le côté postérieur pourront être aménagées en jardin de culture potagère. L'aménagement des jardins ainsi que les plantations à y faire se feront par les propriétaires respectifs au plus tard au courant du premier printemps ou au premier automne qui suivra l'achèvement de la maison construite.*

*Toute érection de pavillon d'agrément, de cabane, de baraque ou de cabane dans le jardin ou dans le fond des parcelles est strictement défendue.*

*5) Aucun élevage d'animaux domestiques, à l'exception de chiens et de chats n'est permis. L'érection de construction dans les Jardins déparant l'ensemble de la Cite " (...)" comme des clapiers et des poulaillers est interdite.*

*D'une façon générale les constructions dures (par exemple cheminées, barbecue...) doivent être intégrées dans le terrain naturel de façon à ne pas changer le site. Les prédites conditions sont nulles et non avenues dans la mesure où elles sont en opposition avec les autorisations (communales, ministérielles ou autres) dont doit disposer le propriétaire pour réaliser son projet de construction".*

*La partie acquéreuse s'engage à respecter et à se conformer à ces conditions et servitudes, de sorte que la partie venderesse ne saurait jamais être ni recherchée ni incommodée de ce chef.*

*Elle s'oblige à imposer ces servitudes et conditions à ses héritiers et autres ayants-droit ».*

*L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur pour autant qu'ils soient encore d'application et sans intervention du vendeur ni recours contre lui ».*

Il résulte des pièces versées en cause, ainsi que des conclusions concordantes sur ce point des parties que l'existence de cette clause a fait l'objet de discussions entre parties, suite auxquelles les époux **A.)-B.)** se sont désistés de la vente.

Après plusieurs échanges de correspondance entre avocats, les époux **A.)-B.)** ont alors été sommés de passer acte suivant acte d'huissier de justice du 25 octobre 2018.

Il est constant en cause qu'ils n'ont pas réservé de suites à cette sommation, mais qu'ils ont fait savoir par voie d'un courrier de leur mandataire du 29 octobre 2018 qu'ils n'entendaient pas signer l'acte de vente authentique.

Un procès-verbal de non-comparution a dès lors été dressé par le notaire Carlo GOEDERT en date du 8 novembre 2018.

*b. Quant aux demandes en résolution du compromis de vente litigieux*

Tant les époux **A.)-B.)** que les époux **C.)-D.)** concluent à la résolution du compromis de vente en insistant chacun sur les torts des autres dans la genèse des faits.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « [l]a condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

En vertu de cet article, la condition résolutoire est toujours sous-entendue. En principe, c'est le juge qui est appelé à apprécier si la résolution est la sanction adéquate, eu égard aux inexécutions contractuelles commises.

Il est cependant admis que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale, peu important que le contrat soit à durée indéterminée ou non.

Lorsque le créancier, confronté à l'inexécution du contrat par le débiteur, rompt ainsi le contrat unilatéralement, il le fait à ses risques et périls et il engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée – soit qu'il n'y ait pas inexécution de la part du cocontractant, soit que le manquement de celui-ci à ses engagements n'est pas assez grave – le caractère justifié ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle du juge.

En toute hypothèse, en droit commun, le contrat est et reste résolu et le juge ne saurait le faire renaître (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 730, p. 751 ; cf. TAL, 15<sup>ème</sup> chambre, jugement n° 232/2017 du 15 février 2017, n° 171.877 du rôle ; confirmé par CA, 4<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 124/19 du 10 juillet 2019, n° 44.965 du rôle).

En effet, la résolution par déclaration unilatérale produit ses effets du seul fait de la manifestation de volonté de son auteur. Il suffit qu'elle soit notifiée (O. POELMANS, Droit et obligations au Luxembourg – Principes généraux et examen de jurisprudence, LARCIER, 2013, n° 226, p. 291).

En l'espèce, les échanges entre parties sur la période du 12 septembre 2018 (jour de la transmission aux parties du projet d'acte notarié) jusqu'à mi-octobre sont peu documentés. Au vu de la teneur des conclusions respectives des parties, il peut néanmoins être retenu qu'il n'y a pas eu de résolution d'un commun accord du compromis de vente litigieux, contrairement à ce que le courrier électronique de l'étude

du notaire Carlo GOEDERT du 19 septembre 2018 pourrait laisser croire : « *[Monsieur F.)] me confirme l'annulation de la vente* ».

Il est cependant un fait que, du moins à compter du 11 octobre 2018, les époux **C.)-D.)** ont, par les truchements de leur mandataire, mis en demeure les époux **A.)-B.)** de passer acte en insistant sur le fait que la vente serait parfaite entre parties.

En réponse à ce courrier, le mandataire des époux **A.)-B.)** expose en date du 18 octobre 2018 ce qui suit :

*« [M]es mandants n'ont pas résilié le compromis de vente. Ils se trouvent que le compromis de vente, à le supposer valable, est résolu, sinon résilié aux torts exclusifs de vos mandants. Il n'est donc pas question pour mes mandants de signer l'acte authentique, comme il n'est pas question pour eux de payer une quelconque indemnité au profit de vos mandants ».*

Au vu des termes de ce courrier et de la volonté clairement exprimée de ne plus donner suite au compromis de vente du 2 juillet 2018, le Tribunal retient que les époux **A.)-B.)** ont au plus tard par ce courrier procédé à leurs risques et périls à la résolution unilatérale du compromis de vente litigieux.

Il s'ensuit que les demandes réciproques tendant à voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente sont à rejeter comme étant sans objet.

Reste à déterminer le caractère justifié ou non de cette résolution unilatérale.

*c. Quant au caractère justifié de la résolution unilatérale*

Pour justifier leur refus de passer acte, les époux **A.)-B.)** se prévalent principalement de l'impossibilité dans le chef des époux **C.)-D.)** de livrer l'immeuble tel que convenu dans le cadre du compromis de vente du 2 juillet 2018, à savoir dans un état non grevé de charges, servitudes et conditions spéciales.

Conformément à l'article 1603 du Code civil, le vendeur « *a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend* ».

La délivrance est définie par l'article 1604 du Code civil comme « *le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur* ».

L'obligation de délivrance du vendeur est une obligation de résultat. La rigueur de l'engagement du vendeur tient en partie à sa précision. Si l'engagement est précis, et il l'est en général, il doit être exécuté pleinement, c'est-à-dire dans les termes exacts prévus par les parties. La chose livrée doit correspondre en tous points aux stipulations du contrat. Il doit y avoir une triple identité de nature, de qualité et de quantité entre la chose convenue et la chose délivrée. La moindre différence entre la chose délivrée et la chose convenue constitue une violation de l'obligation de délivrance (JurisClasseur Civil Code, art. 1603 à 1623 – Fasc. 10 : VENTE – Obligations du vendeur – Délivrance, n° 90).

Cette façon de concevoir l'exécution de l'obligation de délivrance peut cependant paraître en contradiction avec la bonne foi contractuelle. En effet, la doctrine moderne enseigne que la bonne foi impose au créancier une obligation de tolérance. Il ne doit pas prendre prétexte de la plus petite inexécution pour mettre en œuvre les sanctions contractuelles. Cette obligation de tolérance apparaît au travers de l'exigence jurisprudentielle de proportionnalité dans la mise en œuvre des sanctions contractuelles.

Dès lors, bien qu'elle affirme que la chose délivrée doit être exactement celle convenue, la jurisprudence n'est pas insensible à l'obligation de tolérance de l'acheteur. Comme dans le droit commun, cette obligation est mise en œuvre au travers des sanctions de l'inexécution de l'obligation de délivrance. Pour que l'acheteur puisse invoquer l'exception d'inexécution et surtout la résolution, il faut que l'inexécution de son obligation par le vendeur soit suffisamment importante (*ibidem*. n° 93).

L'article 1615 du Code civil dispose encore que « [l] 'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel ».

Les accessoires sont les objets destinés à son usage, sans lesquels il ne serait pas possible. Les accessoires sont les choses indispensables pour procurer à l'acheteur l'utilité qu'il attend de la chose principale (*ibidem*. n° 176).

En matière de vente immobilière, les accessoires comprennent les droits réels attachés à l'immeuble, telles les servitudes actives et passives (*ibidem*. n° 187).

Il résulte de tout ce qui précède que les époux **C.)-D.)**, en leur qualité de vendeurs, se trouvaient sous l'obligation de livrer la chose convenue aux époux **A.)-B.)**, y compris les accessoires de la chose, à savoir un état des servitudes qui se devait conforme aux stipulations contractuelles.

Il échet de rappeler à cet égard que tandis que les époux **C.)-D.)** avaient expressément déclaré dans le compromis de vente du 2 juillet 2018 « *qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes* », il s'est révélé au mois de septembre 2018 que l'immeuble est en réalité grevé de servitudes et de conditions extrêmement précises quant aux possibilités d'aménagement et d'exploitation du fond.

Ces conditions ont notamment trait au niveau du terrain (point n° 1) ; à l'obligation de plantation d'arbustes, de haies ou arbres sur une profondeur de 2,50 mètres (point n° 2) ; à l'interdiction de construire un mur sur 3 des 4 côtés du terrain, sauf clôture en bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres (point n° 2), seul le côté donnant sur la rue pouvant « être clôturé par des murs en pierres naturelles ou en briques soigneusement jointoyées » d'une hauteur maximale de 0,50 mètres (point n° 3) ; à des prescriptions d'aménagement des surfaces non-bâties « en Jardin d'agrément composé de pelouses, de plantations d'arbustes librement disposés ainsi que d'aménagements floraux » (point n° 4) ; à l'interdiction de construction de « pavillon d'agrément, de cabane, de baraque ou de cabane dans le jardin ou dans le fond des parcelles » (point n° 4) ; à l'interdiction d'élever des animaux domestiques à l'exception de chiens et de chats (point n° 5) ; ainsi qu'à des prescriptions affectant les constructions dures, telles cheminées et barbecue,

devant être « *intégrées dans le terrain naturel de façon à ne pas changer le site* » (point n° 5).

Les époux **C.)-D.)** soutiennent qu'ils auraient dument informé les époux **A.)-B.)** de l'existence de ces conditions spéciales.

Cette allégation n'est cependant corroborée par aucun élément de preuve, mais se trouve, au contraire, contredite par la déclaration faite par les époux **C.)-D.)** dans le compromis de vente du 2 juillet 2018, ainsi que par l'attestation testimoniale de **F.)**, qui témoigne ce qui suit :

*« Lors des trois différents rendez-vous, Mr **A.)** avait expliqué au vendeur et à moi-même qu'il souhaitait se protéger en mettant un grillage pour se sentir plus en sécurité et il est vrai qu'à aucun moment le vendeur a dit que dans l'acte il était écrit des conditions spéciales interdisant cela.*

*[...] Lors des 3 rendez-vous ainsi que lors de la signature du compromis, les vendeurs n'ont ni informé les acquéreurs ni moi-même de deux points : 1. Qu'il y avait des conditions spéciales indiqué dans l'acte authentique. 2. Qu'il y avait des servitudes quand ils ont signé le compromis (les vendeurs ont signé sans aucun commentaire le compromis de vente bien que celui-ci mentionne expressément l'absence de servitudes).*

*[...] Les époux **A.)-B.)** et moi-même n'avions pas connaissance de ces mêmes conditions avant le projet d'acte car les vendeurs ne m'avaient pas transmis la copie de l'acte notarié car ils ne la trouvaient pas ».*

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'ordonner une comparution personnelle des parties telle que requise par les époux **C.)-D.)**, la preuve contraire étant d'ores et déjà rapportée en cause.

Il échet encore de rejeter comme manifestement infondées les conclusions des époux **C.)-D.)** suivant lesquelles les époux **A.)-B.)** auraient pu se rendre compte de l'existence des servitudes et conditions spéciales grevant le fond lors des visites des lieux.

Les parties **C.)-D.)** restent également en défaut de démontrer que les servitudes et conditions spéciales grevant le bien immobilier auraient subséquentement été acceptées par les époux **A.)-B.)**.

En effet, quand bien même les parties auraient dans un premier temps tenté de trouver un nouveau terrain d'entente en renégociant le prix de vente (*cf.* courrier de Maître Philippe STROESSER du 5 novembre 2018), il est constant en cause qu'aucun accord n'a été trouvé entre parties. Tel que le soutiennent à juste titre les époux **A.)-B.)**, ces pourparlers constituent au demeurant un indice permettant de retenir qu'aucune information relative à l'existence des conditions spéciales et servitudes litigieuses n'avait été dispensée avant la signature du compromis de vente.

Sont encore à rejeter comme juridiquement inopérantes les considérations des époux **C.)-D.)** que les époux **A.)-B.)** auraient visité la maison le lendemain de la transmission du projet d'acte, respectivement qu'ils auraient réalisé d'autres transactions immobilières en 2018.

Au vu de l'ampleur des servitudes affectant le bien vendu et de leur caractère indiscutablement contraignant quant aux possibilités d'aménagement et d'exploitation du fond, le bien immobilier litigieux n'est de par ses accessoires manifestement pas conforme au bien tel qu'il a été promis par les époux **C.)-D.)** dans le cadre du compromis de vente du 2 juillet 2018.

Le Tribunal retient dès lors que les époux **C.)-D.)** se sont mis, par leur propre faute, dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance prévue aux articles 1604 et suivants du Code civil.

Cette inexécution est suffisamment grave pour justifier la résolution de la vente à leurs torts.

*d. Quant aux demandes réciproques en condamnation*

*i. La clause pénale*

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.

En l'occurrence, les parties ont convenu de deux clauses pénales distinctes. L'une sanctionnant le défaut de signature de l'acte notarié « *en raison de la non comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte notarié* » (page 3 du compromis de vente), l'autre stipulant qu'« *[e]n cas de non respect des accords contenus dans le présent compromis de vente après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent compromis devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente ci avant convenu [2.150.000.- euros]* » (page 5 du compromis de vente).

Dans la mesure où les époux **A.)-B.)** se prévalent de la seconde clause pénale, le moyen des époux **C.)-D.)** quant à l'applicabilité de la clause pénale à la seule hypothèse du défaut de comparution d'une partie devant le notaire encourt le rejet sans autre examen.

Il reste que la seconde clause pénale comporte une ambiguïté rédactionnelle.

En effet, bien que son déclenchement soit conditionné de manière classique par une violation du compromis de vente (« *[e]n cas de non respect des accords contenus dans le présent compromis de vente après son acceptation, pour quelque raison que ce soit* »), la sanction, à savoir le paiement d'une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente, frapperait la partie « *qui résiliera le présent compromis* », soit-elle la partie fautive ou non.

À s'en tenir au sens littéral de la clause pénale, une partie pourrait donc fautivement manquer à ses obligations sans que la clause pénale puisse lui être appliquée tant qu'elle ne résilie pas le contrat, tandis que la partie victime s'exposerait à l'indemnité conventionnelle si elle prenait l'initiative de se délier de son cocontractant fautif.

En application des articles 1156 du Code civil (« *[o]n doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ») et 1159 du même code (« *[c]e qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé* »), le Tribunal retient que le comportement des époux **C.)-D.)**, qui se sont mis, par leur propre faute, dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance, et qui ont ainsi provoqué la résolution unilatérale du compromis de vente par leur cocontractant, tombe dans le champ d'application de la clause pénale susvisée.

Il s'ensuit que conformément à leur demande, les époux **A.)-B.)** ont en principe droit à des dommages et intérêts conventionnellement fixés à la somme de (2.150.000 x 10% =) 215.000.- euros.

Les époux **C.)-D.)** sollicitent la suppression, sinon la réduction de ce montant par le Tribunal en usant de son pouvoir modérateur prévus aux articles 1150, 1152 et 1231 du Code civil, et soutiennent que le montant de la clause pénale ne correspondrait à aucun dommage réel et serait partant manifestement excessif.

Aux termes de l'article 1152 du Code civil, « *lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-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* ».

Le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire. En ouvrant la voie du pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception.

Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, qui doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue, ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue. La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du Code civil.

Dans le cadre de son appréciation, le Tribunal tient également compte de la bonne foi du débiteur. Il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (CA, 1<sup>ère</sup> chambre, 14 novembre 2007, n° 31.979 du rôle, Pas. 34, p. 57).

La partie qui conclut à la réduction de la clause pénale doit faire valoir devant le juge saisi de sa demande les motifs établissant le caractère excessif de cette clause.

En cas de reconnaissance du caractère manifestement excessif de la peine stipulée, il incombe au juge de la réduire dans une limite située entre le préjudice effectivement souffert et le seuil au-delà duquel elle aurait un caractère manifestement excessif. Si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties. En revanche, lorsqu'il décide de réajuster la clause manifestement excessive, il doit motiver sa décision, c'est-à-dire indiquer en quoi la clause est manifestement excessive (CA, 9<sup>ème</sup> chambre, 20 janvier 2005, n° 28.782 du rôle ; CA, 4<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 145/17 du 14 juillet 2017, n° 42.361 du rôle).

Il convient de rappeler que la clause pénale n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

En l'occurrence, les époux **C.)-D.)** restent en défaut de démontrer le caractère manifestement excessif de la clause pénale. Le taux de 10% de la valeur de l'immeuble correspond au taux usuel appliqué en la matière.

Leur demande en réduction de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil est dès lors à rejeter comme n'étant pas fondée.

Il en est de même pour autant que cette demande soit fondée sur les autres articles mentionnés par les époux **C.)-D.)**, à savoir les articles 1150 du Code civil (« *[l]e débiteur n'est tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée* ») et 1231 du même code (« *[l]orsque l'engagement a été exécuté en partie, la peine convenue peut être diminuée par le juge à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier [...]* ») dans la mesure où la clause pénale constitue justement une évaluation conventionnelle du dommage et où aucune exécution partielle du compromis de vente n'est donnée en l'espèce.

En définitive, la demande des époux **A.)-B.)** est dès lors à déclarer fondée pour le montant principal requis de 215.000.- euros.

Il n'y a cependant pas lieu d'allouer des intérêts légaux sur le montant de la clause pénale alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

Enfin, les époux **A.)-B.)** ayant légitimement procédé à la résolution unilatérale du compromis de vente, ils ne se trouvaient plus sous l'obligation de signer l'acte authentique par-devant le notaire Carlo GOEDERT et aucun manquement à l'obligation d'exécuter de bonne foi la convention ne saurait être retenu à leur encontre.

Il s'ensuit que les demandes indemnitaires formulées par les époux **C.)-D.)** sont à rejeter purement et simplement pour autant qu'elles visent les époux **A.)-B.)**.

## ii. *Le dommage moral*

Les époux **A.)-B.)** se fondent encore sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle afin d'obtenir indemnisation de leur préjudice moral, alors que les époux **C.)-D.)** auraient depuis la date de la signature du compromis de vente adopté une attitude fautive à leur égard en manquant à leur devoir de loyauté, ainsi qu'en procédant par voie de sommation de passer acte tout en sachant qu'ils ne pourraient pas leur délivrer un immeuble conforme à ce qui a été convenu. Ils auraient été tracassés et tourmentés du fait d'avoir été trahis et dupés, d'avoir été sommés sans raison valable et de ne jamais recevoir l'immeuble convenu.

Il échet au Tribunal de rappeler que la clause pénale est une clause comminatoire en vertu de laquelle un contractant s'engage en cas d'inexécution de son obligation principale à verser à l'autre à titre de dommages et intérêts une somme forfaitaire, en général très supérieure au montant du préjudice réel subi par le créancier.

Dès lors, en cas d'inexécution fautive d'une obligation contractuelle, le créancier ne saurait réclamer à la fois la clause pénale et des dommages intérêts supplémentaires à évaluer par le juge (CA, 7<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 51/16 du 16 mars 2016, n° 42.075 du rôle).

En l'occurrence, le Tribunal retient que l'ensemble du préjudice moral dont les époux **A.)-B.)** font état découle directement du contentieux de l'exécution du compromis de vente, dont l'indemnisation est couverte par la clause pénale.

Il y a dès lors lieu de rejeter leur demande en allocation de dommages et intérêts supplémentaires pour autant qu'elle est fondée sur la responsabilité contractuelle.

Ayant pour le surplus constaté l'existence d'un contrat liant les parties, la demande est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est fondée subsidiairement sur les règles de la responsabilité délictuelle, ce en vertu du principe du non-cumul des responsabilités.

iii. *Les honoraires et frais d'avocat*

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

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

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9<sup>ème</sup> chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La relation causale ne peut pourtant être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge 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 (CA, 7<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 27/16 du 17 février 2016, n° 41.704 du rôle, et références y citées).

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à voir condamner les époux **C.)-D.)** à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient dès lors aux époux **A.)-B.)** de rapporter la preuve d'une faute dans le chef des parties défenderesses, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

À cette fin, les époux **A.)-B.)** produisent en cause deux demandes de provision émises par Maître Georges KRIEGER en date des 29 novembre 2018 et 13 juin 2019 de l'ordre de 2.925.- euros TTC chacune, qui ont dûment été payées par ses clients.

Pour le surplus, ils font valoir que le fait de ne pas verser en cause un décompte intermédiaire à l'appui de leur demande serait sans incidence dans la mesure où leur dommage ne consisterait pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la

victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais qu'il devrait être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs.

Au vu des pièces versées en cause, établissant matériellement la réalité des paiements effectués par époux **A.)-B.)** au titre des honoraires d'avocat dans la présente affaire, et considérant que ces frais trouvent leur cause dans le comportement fautif des époux **C.)-D.)**, qui, en dépit de leur impossibilité de livrer le bien convenu, ont pris l'initiative de mettre les époux **A.)-B.)** en demeure, puis de les sommer de passer acte et, enfin, de les assigner en justice en paiement de la clause pénale, le Tribunal retient que la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat est fondée en principe.

Une autre question est celle du montant des honoraires d'avocat dont doit répondre le responsable. En effet, concernant l'ampleur du dommage réparable, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage.

Ce dommage ne consiste donc pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais doit être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs dont par exemple ceux figurant à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat (CA, 7<sup>ème</sup> chambre, arrêt n° 27/16 du 17 février 2016, n° 41.704 du rôle, et références y citées).

En considération de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et particulièrement des soins y réservés, tout en soulignant que les époux **A.)-B.)** ont omis de verser en cause une note d'honoraires détaillée reprenant le détail des prestations effectuées, le Tribunal retient comme dommage donnant lieu à réparation au titre de la répétition des frais d'avocat un montant fixé *ex aequo et bono* à la somme de 4.000.- euros.

Sur cette somme, les intérêts au taux légal sont à allouer à partir du jour du jugement, dans la mesure où les preuves de paiement sont postérieures à la demande en justice.

#### iv. *La majoration du taux d'intérêt*

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a encore lieu de faire droit à la demande des époux **A.)-B.)** tendant à la majoration du taux légal des intérêts courant à l'encontre des époux **C.)-D.)** de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

### 2. Quant aux rapports vendeurs / agent immobilier

#### a. *Quant aux demandes des époux C.)-D.)*

##### i. *La demande principale*

Dans le cadre de leur assignation principale du 11 décembre 2018, les époux **C.)-D.)** sollicitent la condamnation de la société **IMMO.1.)** à leur payer la somme principale de 259.075,60 euros au titre de la clause pénale et des préjudices supplémentaires prétendument engendrés dans leurs chefs en raison de l'échec de la vente immobilière.

Au vu des développements qui précèdent, à savoir qu'il s'agit des époux **C.)-D.)** qui se sont mis, par leur propre faute, dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance, et qui ont ainsi provoqué la résolution unilatérale du compromis de vente par leur cocontractant, cette demande encourt le rejet au même titre que celle introduite à l'encontre des époux **A.)-B.)**.

ii. *L'appel en garantie*

Par voie d'assignation en intervention du même jour, les époux **C.)-D.)** demandent encore que la société **IMMO.1.)** soit condamnée à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation tant au principal, qu'en accessoire qui serait prononcée à leur encontre.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. 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.

En général, l'intermédiaire immobilier est tenu avant tout de la bonne exécution de la mission à lui confiée et, accessoirement, d'une obligation d'information et de conseil. L'intermédiaire immobilier doit exécuter, en principe personnellement, la mission qui lui a été confiée selon les termes et dans les limites du contrat le liant à son donneur d'ordre. À ce titre, il doit faire preuve de diligence et déployer tous les efforts nécessaires pour le succès de l'affaire qui lui est confiée. En effet, même s'il est professionnel, l'intermédiaire immobilier n'est, en règle ordinaire, tenu que d'une obligation de moyens ou de soins (TAL, 17<sup>ème</sup> chambre, jugement n° 155/2014 du 28 mai 2014, n° 155.612 du rôle).

Les agents d'affaires, parmi lesquels figurent les agents immobiliers, peuvent commettre des fautes que les tribunaux sanctionnent compte tenu de l'étendue du mandat ou plus généralement des termes du contrat conclu avec le client et des obligations que cette convention comporte.

L'appréciation de ces fautes se fait d'après le contenu des obligations convenues, les usages et la nature de l'activité professionnelle exercée.

Il est de principe que l'agent d'affaires répond dans l'exécution de sa mission de son manque d'attention, du défaut de surveillance ou de précautions apporté à la gestion des intérêts qui lui sont confiés, d'une fausse appréciation des éléments de droit ou des circonstances de fait. Mais un manquement imputable au mandataire doit être établi.

Tout particulièrement, la notion de devoir de conseil colore l'ensemble des obligations qui sont imposées à l'agent d'affaires de manière à ce que son intervention, au moins ne condamne pas le succès de l'opération et, au-delà, donne à cette dernière les chances

normalement utiles à sa réussite. L'efficacité de l'opération est en cause. De la sorte, l'intermédiaire professionnel (agent immobilier), qui prête son concours à la rédaction d'un acte, après avoir été mandaté par l'une des parties, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention même à l'égard de l'autre partie (JurisClasseur Civil Code, art. 1240 à 1245-17 – Fasc. 315 : AGENT D'AFFAIRES – AGENT IMMOBILIER, n° 89 ; et références y citées).

Il a à ce titre été retenu en France que l'agent immobilier a notamment pour obligation, à l'égard de toutes les parties à l'acte conclu par son entremise, de procéder à toutes les vérifications utiles, et notamment à l'examen des titres de propriété du vendeur, à l'effet de s'assurer que le bien est conforme à l'usage auquel l'acquéreur le destine, alors que la vérification des titres de propriété lui aurait permis de découvrir l'existence d'une servitude conventionnelle (Cass. fr., 1<sup>ère</sup> civ., 14 Janvier 2016, pourvoi n° 14-26.474 : JurisData n° 2016-000232 ; Bull. civ. I, n° 794 ; JCP N 2016, n° 19, 1158, obs. C. Coulon cité *in* LexisNexis, Responsabilité civile et assurances n° 3, mars 2020, commentaire n° 65 : *Agent immobilier - Obligation de conseil*).

En effet, le bien, éventuellement objet de l'opération à conclure, doit s'avérer conforme à l'usage ou à la destination que l'intéressé désire lui attribuer. Cette adéquation peut n'avoir pas été réalisée ou avoir été mal comprise par la faute de l'agent d'affaires, notamment en termes de consistance juridique (JurisClasseur Civil Code, art. 1240 à 1245-17 – Fasc. 315 : AGENT D'AFFAIRES – AGENT IMMOBILIER, n° 96).

En l'occurrence, suivant contrat intitulé « *MANDAT PREMIUM – MANDAT EXCLUSIF DE VENTE* » dûment signé entre parties le 29 mai 2018, les époux **C.)-D.)** ont donné « *mandat ferme et irrévocable à l'Agent Immobilier de faire toutes les démarches nécessaires en vue de trouver un acquéreur pour [l'immeuble litigieux]* » au prix de 2.180.000.- euros.

Conformément aux développements précédents, il est constant en cause que les époux **C.)-D.)** ont omis de communiquer leur titre de propriété à la société **IMMO.1.)**, alors qu'ils ont déclaré à **F.)**, qui a été l'agent immobilier chargé de la vente de leur bien, avoir perdu leur copie de l'acte notarié.

Au vu de la preuve d'ores et déjà rapportée en cause, il n'y a pas lieu d'ordonner une comparution personnelle des parties à cet égard.

Or, indépendamment des raisons se trouvant à la base du défaut de communication du titre de propriété des vendeurs, le Tribunal retient que la société **IMMO.1.)** a failli à son obligation d'information et de conseil en poursuivant ses démarches et en rédigeant un compromis de vente sans avoir disposé préalablement du titre de propriété des vendeurs, alors que la vérification du titre de propriété par l'agent immobilier lui aurait permis de découvrir l'existence des servitudes conventionnelles litigieuses.

Ceci est d'autant plus vrai que le contrat liant les époux **C.)-D.)** à la société **IMMO.1.)** contient, premièrement, une rubrique « *Informations et documents à fournir obligatoirement* » dans laquelle seule la case « *Plan* » est cochée, mais non la case

« Copie de l'acte notarié », et, deuxièmement, qu'elle s'était expressément engagée à « effectuer toutes les démarches et diligences nécessaires pour vendre l'immeuble aux prix et conditions convenus » et à « réaliser sa mission avec toute la compétence dont on peut légitimement s'attendre d'un professionnel ».

Le moyen de la société **IMMO.1.)** fondé sur la clause exclusive de responsabilité insérée dans le compromis de vente (« l'acheteur déclare par la présente que le conseiller en charge de cette vente ne sera tenu en aucun cas responsable dans l'hypothèse où les données ne seraient pas exactes, cela tout en sachant bien que le conseiller ne fait que se référer aux données qu'il a reçues par les vendeurs et sans être tenu à devoir se convaincre de leur exactitude ») est à rejeter, alors que cette clause ne concerne que les seuls acquéreurs, mais non les époux **C.)-D.)** en leur qualité de vendeurs.

Dans la mesure où la passivité de l'agent immobilier a contribué à l'inefficacité du compromis de vente et, dès lors, à l'échec de l'opération immobilière, le Tribunal retient que la société **IMMO.1.)** porte une part de responsabilité dans la genèse des faits.

Il ne saurait néanmoins pas être fait abstraction du fait que les époux **C.)-D.)** ont procédé à une déclaration incorrecte dans le compromis de vente (« Le bien vendu est transmis avec toutes les servitudes actives et passives, conventionnelles ou légales, apparentes et non apparentes qui pourraient le grever. A cet égard les Vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes »), ce alors qu'ils sont parties constituantes originaires des servitudes conventionnelles litigieuses.

En considération de tout ce qui précède, le Tribunal retient partant que la société **IMMO.1.)** est à condamner à tenir les époux **C.)-D.)** quittes et indemnes des condamnations prononcées à son encontre à concurrence d'un tiers.

#### *b. Quant à la demande de la société **IMMO.1.)***

La société **IMMO.1.)** sollicite à titre reconventionnel la condamnation des époux **C.)-D.)** à lui payer les montants de 64.500.- euros à titre de dommages et intérêts correspondant au montant de la commission qu'elle aurait dû percevoir en vertu du contrat « *de mandat exclusif* », et de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il résulte de tout ce qui précède que la société **IMMO.1.)** a contribué fautivement à l'échec de la vente immobilière en dressant un compromis de vente sans avoir préalablement consulté le titre de propriété des époux **C.)-D.)**, engageant par là sa responsabilité en tant que prestataire de service.

Dans ces conditions, la société **IMMO.1.)** ne saurait valablement prétendre au paiement de sa commission d'agence immobilière. Elle est dès lors à débouter de sa demande pour autant qu'elle est fondée sur la base contractuelle.

Ayant pour le surplus constaté l'existence d'un contrat liant les parties, la demande est à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est fondée subsidiairement sur les règles de la responsabilité délictuelle, ce en vertu du principe du non-cumul des responsabilités.

Au vu de l'issue du litige, elle manque également à établir les conditions pour se voir allouer des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire. Cette demande encourt partant également le rejet.

#### D) Quant aux demandes accessoires

##### 1. Quant aux indemnités de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine* ».

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

Les époux **A.)-B.)** ayant été contraint d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, et compte tenu également de l'attitude des époux **C.)-D.)**, la demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 1.000.- euros.

Les époux **C.)-D.)** et la société **IMMO.1.)** n'obtenant pas gain de cause, ils sont à débouter de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 précité.

##### 2. Quant aux frais et dépens

En ce qui concerne finalement les frais et dépens de l'instance, l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que la partie perdante est 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, au vu de l'issue du litige, le Tribunal fait masse des frais et dépens et les impose à raison de 2/3 aux époux **C.)-D.)** et de 1/3 la société **IMMO.1.)**.

Le Tribunal précise à cet égard que les frais liés à la sommation de passer acte ne font pas partie des frais de justice.

## PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vu l'ordonnance de clôture du 10 juillet 2020 ;

vu l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (Journal officiel A523 du 24 juin 2020) ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit les demandes en la forme ;

dit qu'il n'y a pas lieu à mettre hors cause **C.)** et **D.)** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à comparution personnelle des parties ;

constate que le compromis de vente du 2 juillet 2018 a valablement été résolu aux torts exclusifs de **C.)** et de **D.)** suivant courrier du mandataire de **A.)** et de **B.)** du 18 octobre 2018 ;

rejette les demandes en résolution, sinon résiliation judiciaires du compromis de vente du 2 juillet 2018 comme étant sans objet ;

dit fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en condamnation de **C.)** et de **D.)** au paiement de la clause pénale convenue dans le compromis de vente du 2 juillet 2018 ;

partant, condamne **C.)** et **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** la somme principale de 215.000.- euros ;

dit la demande de **A.)** et de **B.)** en indemnisation de leur préjudice moral non fondée sur base de la responsabilité contractuelle et irrecevable sur base de la responsabilité délictuelle ; en déboute ;

dit fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en répétition des frais et honoraires d'avocat à concurrence du montant de 4.000.- euros ;

partant, condamne **C.)** et **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** la somme principale de 4.000.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

en déboute pour le surplus ;

dit que le taux légal de ces intérêts sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement ;

dit non fondées les demandes indemnitaires introduites par **C.)** et **D.)** à l'encontre de **A.)**, de **B.)** et de la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l. ; en déboute ;

dit fondé l'appel en garantie introduit par **C.)** et **D.)** à l'encontre de la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l. à concurrence d'un tiers des condamnations intervenues à leur encontre ;

partant, condamne la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l. à tenir quitte et indemne **C.)** et **D.)** à concurrence d'un tiers des condamnations intervenues à leur encontre dans le cadre des demandes principales introduites par **A.)** et **B.)** ;

en déboute pour le surplus ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l. en condamnation de **C.)** et **D.)** au paiement de sa commission d'agence non fondée sur base de la responsabilité contractuelle et irrecevable sur base de la responsabilité délictuelle ; en déboute ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l. en condamnation de **C.)** et de **D.)** au paiement de dommages-intérêts pour cause de procédure abusive et vexatoire ; en déboute ;

dit fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de **C.)** et de **D.)** à concurrence du montant de 1.000.- euros ;

partant, condamne **C.)** et **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de **C.)**, de **D.)** et de la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l. ; en déboute ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose à raison de deux tiers à **C.)** et **D.)** et à raison d'un tiers à la société à responsabilité limitée **IMMO.1.)** S.à r.l., avec distraction au profit de la société **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, affirmant en avoir fait l'avance.