

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00165

Audience publique du mercredi, 2 octobre 2024.

Numéro du rôle : TAL-2022-08664

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), et son époux
- 2) PERSONNE2.), agent de sécurité, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 12 octobre 2022,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 12 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) »), comparaissant par Maître Luc MAJERUS, ont fait donner assignation à PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Lex THIELEN s'est constitué pour PERSONNE3.) en date du 17 octobre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 6 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 18 septembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Prétentions et moyens des parties

2.1. Les consorts GROUPE1.)

Aux termes des leurs dernières conclusions, les consorts GROUPE1.) demandent de constater qu'PERSONNE3.) aurait manqué à ses obligations et que l'offre d'achat aurait été résiliée aux torts exclusifs de cette dernière.

Ils demandent sinon de prononcer la résiliation de l'offre d'achat aux torts exclusifs d'PERSONNE3.).

En tout état de cause, ils demandent de condamner la partie défenderesse au paiement de la somme de 98.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils réclament encore la condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer, le montant de 5.000.- euros au titre de préjudice moral subi, une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Ils demandent finalement d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Les consorts GROUPE1.) exposent avoir conclu une vente viagère avec PERSONNE3.) pour la vente d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), au ADRESSE4.).

Ils auraient obtenu un prêt pour le financement de l'achat de l'immeuble en date du 8 juin 2022.

Les consorts GROUPE1.) auraient signé l'offre d'achat en date du 15 juin 2022. La partie venderesse aurait également signé l'offre d'achat, qui aurait été communiquée par l'agent immobilier par courriel du 17 juin 2022.

L'offre signée entre parties aurait contenu une clause particulière dont la teneur serait la suivante :

« La jouissance de la maison aura lieu quand la propriétaire sera acceptée au SOCIETE1.) (SOCIETE1.) à ADRESSE5.). Démarche déjà fait[e], actuellement sur la liste d'attente. »

La condition suspensive relative à l'obtention d'un accord bancaire ayant été réalisée, les consorts GROUPE1.) auraient pris contact avec le notaire Maître CASTEL afin d'obtenir un rendez-vous pour la signature de l'acte de vente.

Par courriel du 5 juillet 2022, l'agent immobilier aurait informé les consorts GROUPE1.) qu'PERSONNE3.) *« ne souhaite plus vendre à cause du prix »*.

Par courriel du 7 juillet 2022, PERSONNE4.) de l'étude notariale CASTEL aurait informé les consorts GROUPE1.) que *« le fils de Mme PERSONNE5.), PERSONNE6.), nous a fait savoir que sa mère ne voulait plus vendre. »*

En date du 13 juillet 2022, les consorts GROUPE1.) auraient fait part de leur intention ferme d'acquérir l'immeuble à la partie défenderesse.

Au vu du refus répété d'PERSONNE3.) de procéder à la vente, les consorts GROUPE1.) auraient constaté la résiliation de l'offre d'achat aux torts exclusives d'PERSONNE3.).

L'offre d'achat aurait compris une clause pénale de 10% du prix de vente de 980.000.- euros, de sorte que les consorts GROUPE1.) réclament la condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer l'indemnité forfaitaire de 98.000.- euros, alors qu'PERSONNE3.) refuserait d'honorer ses obligations contractuelles.

Quant aux attestations testimoniales versées par la partie adverse, tout en admettant qu'une attestation testimoniale ne serait pas à rejeter du simple fait qu'elle soit rédigée par une personne ayant un lien de parenté avec une partie, les consorts GROUPE1.) soutiennent qu'elles ne seraient pas recevables pour ne pas être objectives, alors qu'elles émaneraient des descendants ou des voisins d'PERSONNE3.).

Ils font encore valoir que les prédites attestations ne pourraient être prises en compte pour caractériser l'insanité d'esprit, alors qu'elles ne seraient ni précises ni établis par un professionnel.

Les consorts GROUPE1.) commentent successivement chaque attestation testimoniale et soulèvent les contradictions dans les dépositions des témoins.

En somme, aucune des attestations n'établirait l'insanité d'esprit, au contraire certaines viendraient corroborer leur version des faits. D'autres attestations démontreraient encore qu'PERSONNE3.) fonctionnerait seule de manière indépendante sans l'aide de qui que ce soit et qu'elle aurait recouru elle-même à des agents immobiliers afin de faire évaluer

son bien. Contrairement aux conclusions adverses, même les témoins viendraient confirmer qu'PERSONNE3.) aurait eu l'intention de vendre son bien en viager. Les conjoints GROUPE1.) précisent que l'offre signée entre parties serait justement une vente viagère, alors qu'aucune date de prise en possession n'aurait été fixée. Ils versent encore des échanges de courriels avec l'agent immobilier qui mettraient en évidence les discussions sur les caractéristiques d'une vente viagère.

Quant au certificat médical du docteur PERSONNE7.), il y aurait lieu de constater que le prédit médecin serait généraliste et non spécialiste. D'ailleurs, son certificat serait vague et préciserait qu'il n'y aurait pas lieu de procéder à une mesure de protection juridique. En tout état de cause, le prédit certificat n'établirait pas une insanité d'esprit au jour de la signature de l'offre d'achat.

2.2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) demande principalement de déclarer non fondée l'intégralité des demandes adverses.

Elle demande subsidiairement et pour autant que de besoin d'ordonner l'audition de tous, sinon d'une partie des témoins suivants : PERSONNE8.), PERSONNE6.), PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE7.), en vue d'établir que :

« - Madame PERSONNE12.) souffrait d'un trouble mental au moment de la signature de « l'offre d'achat », ou du moins qu'elle était habituellement en état de démence dans la période qui entourait l'acte litigieux (tous les témoins peuvent l'attester).

- Madame PERSONNE12.) voulait rester dans sa maison aussi longtemps que possible, préférablement jusqu'à la fin de ses jours, et non pas jusqu'à ce qu'elle puisse déménager dans une maison de soins ». (les témoins PERSONNE8.) et PERSONNE6.) peuvent l'attester)

PERSONNE3.) demande subsidiairement de réduire le montant des demandes adverses.

Elle sollicite la condamnation des demandeurs à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) explique qu'elle aurait 95 ans et vivrait seule dans l'immeuble, objet du présent litige. Elle expose que ses capacités cognitives se seraient dégradées en raison de son âge avancé. Son permis de conduire lui aurait été retiré par décision du 22 octobre 2020 en raison d'« infirmités ou de troubles susceptibles d'entraver ses aptitudes ou capacité de conduire ».

Elle verse plusieurs attestations testimoniales de ses voisins et de ses enfants qui viendraient prouver qu'elle serait confuse et ne serait pas consciente des décisions qu'elle prendrait et des conséquences des prédites décisions. Elle verse également un

certificat médical de son médecin généraliste qui établirait qu'elle deviendrait confuse et serait influençable.

Si les attestations testimoniales ne devaient pas être pertinentes, il y aurait lieu de procéder par voie d'audition des témoins.

PERSONNE3.) expose qu'elle se serait rendue auprès du notaire afin de changer certaines stipulations de son testament. Le clerc de notaire lui aurait conseillé de procéder à une évaluation de son bien, de sorte qu'PERSONNE3.) aurait procédé à l'évaluation de l'immeuble litigieux par trois agences immobilières.

L'agence SOCIETE2.) aurait insisté et influencé PERSONNE3.) afin de consentir à vendre son immeuble, en faisant valoir que suivant le système de la rente viagère, elle pourrait résider dans son immeuble jusqu'à son décès. En effet, PERSONNE3.) n'aurait jamais eu l'intention de vendre l'immeuble, alors qu'elle aurait toujours souhaité y résider jusqu'à la fin de ses jours.

Elle explique qu'il ne serait pas question d'une offre d'achat, mais d'une promesse d'achat unilatérale. Il y aurait par conséquent une absence de la levée d'option, alors que l'offre ne serait pas parfaite. Ne s'agissant pas d'une offre d'achat, mais d'une simple promesse unilatérale d'achat, PERSONNE3.) aurait par sa signature uniquement accepté la promesse des conjoints GROUPE1.) d'acheter son immeuble sans s'être engagée de la vendre.

Elle soutient encore que la vente ne serait pas prouvée au regard de l'article 1341 du Code civil. En effet, en vertu de l'article 1325 du Code civil, une convention synallagmatique devrait être rédigée en d'autant d'exemplaires que de parties, ce qui ne serait pas le cas en espèce, de sorte que l'offre d'achat du 27 mai 2022 serait nulle.

PERSONNE3.) fait valoir qu'elle n'aurait pas été saine d'esprit lors de la signature du document litigieux. Elle se rapporte particulièrement au mandat donné à l'agent immobilier qui ferait référence à un usufruit viager illimité à réserver au vendeur, tandis que « *l'offre d'achat* » contiendrait une clause relative à une entrée en jouissance différée jusqu'à l'admission au SOCIETE1.). Elle conclut à la nullité du document litigieux.

Contrairement aux conclusions adverses, la volonté d'PERSONNE3.) n'aurait pas été respectée, alors qu'elle aurait conclu une vente avec droit d'habitation viager pour le vendeur, et non une vente par laquelle PERSONNE3.) aurait retenu l'usufruit du bien. Elle soutient donc que « *l'offre d'achat* » serait nulle pour cause d'erreur, conformément à l'article 1110 al. 1^{er} du Code civil. PERSONNE3.) aurait entendu retenir un droit d'habitation illimité dans le temps.

A titre infiniment subsidiaire, PERSONNE3.) demande la réduction du montant de la clause pénale en vertu de l'article 1152 du Code civil.

3. Motifs de la décision

La demande des consorts GROUPE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3.1. A titre préliminaire

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 dispose 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.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

3.2. Quant à la qualification de la convention du 27 mai 2022

Les consorts GROUPE1.) versent une convention intitulée « *PREMIUM OFFRE D'ACHAT* » signée par les parties en date du 27 mai 2022.

Ils poursuivent le recouvrement judiciaire de la somme de 98.000.- euros au titre de la clause pénale prévue à l'offre d'achat signée entre parties en date du 27 mai 2022, suite à la prétendue inexécution contractuelle fautive dans le chef d'PERSONNE3.).

Les parties sont en désaccord quant à la valeur de la prédite convention, les consorts GROUPE1.) exposent qu'il serait question d'une offre d'achat qui serait devenue un contrat synallagmatique par la signature d'acceptation d'PERSONNE3.).

PERSONNE3.) soutient qu'il ne serait pas question d'une offre d'achat, mais d'une promesse unilatérale d'acheter qui aurait été acceptée. Elle explique que par conséquent, seule la promesse d'acheter aurait été acceptée et non l'offre d'achat de 980.000.- euros par lequel un contrat synallagmatique se serait formé entre les deux parties.

Les consorts GROUPE1.) invoquent l'article 1134 du Code civil aux termes duquel :

« *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.* »

Dans la mesure où les parties sont en désaccord quant à la qualification du document signé entre parties, conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile :

« Il appartient au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou de restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »

Le compromis de vente est un contrat synallagmatique au titre duquel deux parties s'engagent réciproquement à conclure un contrat. Il est des cas où les parties ne peuvent conclure immédiatement un contrat parfait, par exemple parce que, pour la perfection du contrat, une formalité telle que la rédaction d'un acte notarié doit être accomplie, ou une autorisation administrative doit être obtenue ou parce que l'acheteur ne veut acheter que s'il obtient un prêt. C'est le cas où la formation définitive du contrat est précédée d'une promesse synallagmatique (*PERSONNE13.) et PERSONNE14.) : Les obligations, 5ème édition, n° 445).*

L'offre est une proposition qu'il suffira que le sollicité accepte pour que le contrat soit conclu. Elle est un acte unilatéral. L'offre est en principe révocable, sauf pour l'offrant d'avoir pris l'engagement de ne pas rétracter celle-ci pendant un certain temps. Ce n'est pas l'offre qui change alors de nature : elle demeure un acte unilatéral révocable, mais s'accompagne d'un engagement unilatéral de volonté, créateur d'une obligation de ne pas faire. La violation de cet engagement est sanctionnée par l'allocation de dommages et intérêts ou par une clause pénale (*PERSONNE13.) et PERSONNE14.) : Les obligations, 5ème édition, n° 470).*

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause que, suivant écrit intitulé « *PREMIUM OFFRE D'ACHAT* » signée en date du 27 mai 2022, les consorts GROUPE1.), en leur qualité d'acheteurs et PERSONNE3.) en sa qualité de vendeur, se sont engagés à acheter/vendre la maison appartenant à PERSONNE3.) aux conditions suivantes :

- proposition du prix d'achat de 980.000.- euros,
- commission sur le prix de vente final, payable par le vendeur au profit de l'agence SOCIETE2.),
- validité de l'offre irrévocable des acheteurs jusqu'au 21 juin 2022 à 12 heures,
- conservation par le vendeur de la jouissance du bien jusqu'à l'acceptation d'PERSONNE3.) au SOCIETE1.) (SOCIETE1.) à ADRESSE5.),
- conservation par le vendeur du bien jusqu'au terme du processus de transfert de propriété,
- engagement des acheteurs à faire les démarches nécessaires pour obtenir un prêt auprès d'un établissement bancaire pour au plus tard le 22 juin 2022,
- précision que les acheteurs ont déjà fourni un document attestant l'acceptation du prêt par un établissement bancaire,
- caducité de l'offre d'achat en cas de refus à cette date (le 22 juin 2022) du prêt par deux établissements bancaires,
- l'éventuel refus bancaire devra être notifié par l'acheteur avant la date convenue (le 22 juin 2022),
- information immédiate par l'acheteur au vendeur de l'obtention du prêt bancaire, ce qui équivaldra à la réalisation de la condition suspensive,
- précision qu'un certificat bancaire a déjà été émise avec accord du prêt pour la valeur de l'objet et fourni à l'agent immobilier,

- clause pénale : « *En cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente ci-avant convenu. Elle devra en outre payer à l'agence SOCIETE2.), ici représentée par la SOCIETE3.) Sàrl, par l'intermédiaire de laquelle le présent accord a été conclu, une indemnité forfaitaire équivalente à 3% du prix de vente convenu, majoré de la TVA. »*

L'écrit comporte ensuite la date du 27 mai 2022 et la signature de PERSONNE2.) et PERSONNE16.) épouse PERSONNE17.) sous l'intitulé « *Lu et approuvé s. les Acheteurs* » et celle d'PERSONNE3.) sous l'intitulé « *Lu et approuvé s. les Vendeurs* ».

Si l'écrit est intitulé « *OFFRE D'ACHAT* », sa lecture permet néanmoins de retenir, outre qu'il a été signé par les acheteurs et le vendeur, et non pas par les seuls acheteurs, qu'il met à charge des parties respectives des obligations réciproques : ainsi, les acheteurs s'engagent à faire les démarches nécessaires endéans le délai fixé, pour obtenir un prêt bancaire destiné au financement de l'achat et à transmettre l'accord, ou le refus bancaire endéans le délai au vendeur, et le vendeur s'engage à conserver le bien jusqu'au terme du processus du transfert de propriété et à payer à l'agence immobilière ayant agi comme intermédiaire une commission d'agence du prix de vente.

Ainsi, les deux parties contractantes (acheteurs et vendeur) et non pas les seuls acheteurs s'engagent au paiement d'une indemnité forfaitaire en cas de non-respect de leurs accords.

Il est dès lors établi que l'écrit du 27 mai 2022 constitue un contrat synallagmatique au titre duquel les deux parties s'engagent réciproquement à conclure un contrat, de sorte que l'acte est à qualifier de compromis de vente et non pas d'offre d'achat ne comportant aucune obligation dans le chef de la venderesse PERSONNE3.).

Conformément aux dispositions de l'article 1134 du Code civil invoqué par les consorts GROUPE1.), il appartient dès lors à toutes les parties contractantes de respecter leurs obligations.

3.3. Quant aux moyens de nullité soulevés par PERSONNE3.)

3.3.1. Quant au double exemplaire

L'article 1325 du Code civil dispose que « *les actes sous seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct* » et que « *chaque original doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits* ».

La formalité du « *double* » prévue par l'article 1325 du Code civil est relative à la force probante de l'acte en question. Elle tend à assurer aux parties une situation égale quant à la preuve : il faut que chacune des parties ait entre les mains un écrit probatoire afin qu'elle ne soit pas à la merci de l'autre (PERSONNE18.), PERSONNE19.), PERSONNE20.), *Les obligations*, Dalloz, 6^{ème} éd., n° 155).

L'inobservation de cette formalité n'entraîne pas la nullité de la convention elle-même, mais prive celle-ci de sa force probante. L'inobservation de l'article 1325 du Code civil est sans effet lorsque les parties ne contestent ni l'existence de l'écrit ni aucune de ses mentions (*Cour de cassation française, 3^{ème} chambre civile, 16 juin 1971, Bull. civ. III, n° 387*).

En l'espèce, le compromis de vente signé le 27 mai 2022 est dûment versé en cause, de sorte que l'existence dudit compromis ne fait pas de doute.

Par ailleurs, PERSONNE3.) ne conteste ni l'existence dudit compromis ni sa signature sur l'exemplaire versé au débit.

Elle conteste une seule clause. Elle soutient qu'elle aurait eu l'intention de conclure une vente tout en gardant l'usufruit, et non une vente en retenant uniquement une jouissance de l'immeuble jusqu'à son transfert au SOCIETE1.), soit un droit d'habitation limité dans le temps.

La différence étant qu'une fois qu'elle serait partie au SOCIETE1.), elle ne pourrait plus retourner dans sa maison, tandis qu'en retenant l'usufruit, elle pourrait y retourner jusqu'à son décès.

Le tribunal constate que le mandat exclusif de vente auquel PERSONNE3.) se réfère pour démontrer qu'elle aurait entendu garder un usufruit n'est pas signé.

D'ailleurs, la mention manuscrite y figurant relatif à l'usufruit est la suivante :

« Elle garde l'usufruit viager illimité de sa maison. »

La clause ayant été rédigée à la troisième personne et sans signature d'PERSONNE3.), il n'est pas prouvé qu'elle aurait entendu garder l'usufruit, étant donné que le compromis de vente prévoyant un droit de jouissance jusqu'au transfert au SOCIETE1.), quant à lui, a bien été signé est partant a emporté l'accord d'PERSONNE3.).

L'intention de garder la jouissance de l'immeuble jusqu'au transfert au SOCIETE1.) est d'ailleurs encore corroboré par un courrier du SOCIETE1.) du 5 juin 2023 qui certifie qu'PERSONNE3.) figure sur la liste d'attente depuis le 11 février 2010. Il s'ensuit que la volonté PERSONNE3.) a bien été respectée.

L'existence du compromis, les clauses y figurant et la signature d'PERSONNE3.) ne pouvant pas être remis en cause, le moyen tiré de l'inobservation de l'article 1325 du Code civil est partant à rejeter.

3.3.2. Quant à l'insanité d'esprit

PERSONNE3.) fait encore plaider qu'au moment de la signature du compromis de vente, elle n'aurait pas été saine d'esprit en raison de son âge.

PERSONNE3.) invoque dès lors la nullité de l'écrit litigieux en vertu de l'article 489 du Code civil.

L'exception de nullité est généralement définie comme un moyen de défense que le défendeur oppose à l'action d'un créancier réclamant l'exécution d'une obligation. Le défendeur conclut au rejet de la prétention de l'adversaire, en raison du vice affectant la validité de l'acte dont l'exécution est réclamée.

L'exception de nullité, qui est en principe perpétuelle, peut seulement jouer pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté, tel le cas en l'espèce.

L'article 489 du Code civil qui dispose que « *pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit* ».

La volonté de contracter suppose en effet le discernement, de sorte qu'elle ne saurait exister chez un individu frappé de démence. L'alinéa 1^{er} de l'article 489 précise qu'il appartient à celui qui agit en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental « *au moment* » de l'acte.

Si, initialement, les juridictions du fond ont retenu au titre d'insanité d'esprit, l'imbécillité, la démence ou la fureur, la Cour de cassation française a estimé que le concept d'insanité devait avoir une portée beaucoup plus large et les juridictions du fond ont assimilé l'insanité d'esprit à un trouble mental quelconque de nature à altérer les facultés de l'auteur des actes ; en font partie, les états psychiques pathologiques entraînant des troubles de l'intelligence.

Il appartient dès lors en vertu de l'article 489 alinéa 1^{er} du Code civil à PERSONNE3.) de prouver qu'au moment de la signature du compromis de vente en date du 27 mai 2022, elle n'avait pas les capacités mentales pour comprendre la nature et la portée de l'acte litigieux et de l'engagement en résultant dans son chef.

A ce titre, PERSONNE3.) se prévaut d'un certificat médical établi le 21 septembre 2022 par un médecin généraliste, le docteur PERSONNE7.), qui certifie qu'il assure le suivi médical d'PERSONNE21.) veuve PERSONNE22.) depuis 2018. Par la suite il écrit :

« Cette patiente présente, du fait de son très grand âge, une fragilité factuelle avec affaiblissement des facultés mentales, psychologiques et physiques avec altérations des acuités visuelles et auditives, et consécutives au vieillissement.

De ce fait il peut y avoir une altération fluctuante du discernement, des pertes de mémoire occasionnelles, sans qu'une mesure de protection juridique n'ait été nécessaire jusqu'à présent.

Elle se retrouve donc de fait dans un état de vulnérabilité. »

Il ne résulte pas de ce certificat médical qu'PERSONNE3.) souffre d'une pathologie spécifique grave, mais que ses troubles sont liés à l'âge. D'ailleurs, le médecin fait état de la possibilité d'une altération fluctuante du discernement. Il n'est pas ferme dans son diagnostic du 21 septembre 2022 et ne fait pas état d'une pathologie mentale grave. Il ne résulte pas non plus du prédit certificat qu'PERSONNE3.) ait souffert ou souffrait

d'une quelconque pathologie spécifique le jour de la signature du compromis de vente, soit près de 4 mois plus tôt.

Le tribunal constate encore qu'PERSONNE3.) demeurait seule lors de la signature du compromis de vente et demeure encore toujours seule dans l'immeuble litigieux.

Il ne ressort d'ailleurs pas du dossier qu'PERSONNE3.) aurait fait l'objet d'une mesure de protection juridique.

Quant au retrait du permis de conduire, au vu de l'âge de 97 ans d'PERSONNE3.) et étant donné qu'après l'âge de 80 ans, un titulaire du permis de conduire doit renouveler son permis de conduire tous les deux ans en passant par un examen médical, cet aspect n'est pas un indice d'une pathologie mentale ayant vicié son consentement. Le retrait du permis de conduire prononcé le 22 octobre 2020 ne démontre pas non plus l'état de santé au moment de la signature du compromis de vente du 27 mai 2022.

Quant à l'attestation de PERSONNE8.), fille d'PERSONNE3.), il n'y est faite aucune mention du jour de la signature du compromis de vente, lors de laquelle PERSONNE8.) n'était d'ailleurs pas présente. Elle confirme qu'PERSONNE3.) aurait souhaité vendre sa maison « avec un contrat viager ». PERSONNE8.) en tant que psychologue de profession établit un profil de sa mère sans faire état d'une quelconque pathologie. Elle décrit au contraire sa mère de 96 ans comme une personne indépendante et en bonne santé qui vit seule.

Quant à l'attestation de PERSONNE6.), fils d'PERSONNE3.), il n'y est faite aucune mention du jour de la signature du compromis de vente. Il explique les raisons qui l'ont poussé à enlever le véhicule à PERSONNE3.), alors qu'elle n'aurait plus été capable de changer les vitesses de son véhicule. Il relate encore les interactions avec l'agent immobilier PERSONNE23.) et fait allusion au fait que ce dernier aurait pris avantage de sa mère. Son attestation testimoniale ne fait cependant pas état de l'état de santé mental d'PERSONNE3.) lors de la signature du compromis de vente.

D'ailleurs, la présente instance oppose les acheteurs à PERSONNE3.) et non l'agent immobilier PERSONNE23.). PERSONNE3.) n'a, suivant le dossier, soumis à l'appréciation du tribunal aucune action contre l'agent immobilier qui aurait selon PERSONNE6.) pris avantage de sa mère, de sorte que cette attestation n'est pas pertinente.

Quant aux attestations testimoniales de PERSONNE9.), PERSONNE10.) et PERSONNE24.), celles-ci sont imprécises et ne font état d'aucune date précise de leurs constatations. PERSONNE9.) fait état de la confusion d'PERSONNE3.) lors de la conduite de son véhicule. PERSONNE10.) explique qu'PERSONNE3.) ferait des courses pour 3 personnes, alors qu'elle serait seule. PERSONNE24.) estime qu'PERSONNE3.) serait influençable.

Aucune de ces attestations testimoniales ne permet d'établir l'insanité d'esprit au jour de la signature du compromis de vente dans le chef d'PERSONNE3.).

Il ne résulte pas des pièces versées qu'PERSONNE3.) souffre d'une pathologie grave qui aurait altéré ses facultés mentales, partant son discernement, à défaut de quoi le médecin généraliste n'aurait certainement pas manqué de transmettre sa patiente à un médecin spécialiste en psychiatrie ou en neuropsychiatrie. Il ne ressort pas non plus du certificat médical que le médecin généraliste aurait prescrit un quelconque traitement à PERSONNE3.).

Le Tribunal considère en conséquence des développements qui précèdent qu'PERSONNE3.) n'a pas prouvé l'altération de ses facultés mentales lui ayant ôté la capacité de contracter au moment de la signature du compromis de vente en date du 27 mai 2022.

Il s'ensuit que le moyen tiré de l'absence de consentement dans le chef d'PERSONNE3.) pour cause de trouble mental est dès lors inopérant et l'exception de nullité du compromis de vente du 27 mai 2022 est à rejeter.

3.3.3. Quant à l'erreur

PERSONNE3.) prétend que sa volonté n'aurait pas été respectée, alors qu'elle aurait conclu une vente avec droit d'habitation viager pour le vendeur, et non une vente par laquelle PERSONNE3.) aurait retenu l'usufruit du bien. Elle soutient donc que « *l'offre d'achat* » serait nulle pour cause d'erreur. PERSONNE3.) aurait entendu retenir un droit d'habitation illimité dans le temps.

Aux termes de l'article 1110 du Code civil l'erreur n'est une cause de nullité que lorsqu'elle tombe sur la substance de la chose même qui en est l'objet. Elle doit avoir été déterminante du consentement.

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Une telle erreur est en effet l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant.

Suivant les attestations testimoniales versées en cause, il ressort qu'PERSONNE3.) a bien voulu, à un moment du moins, vendre son immeuble tout en gardant un droit d'habitation.

PERSONNE3.) estime que sa volonté n'aurait pas été respectée, alors qu'elle aurait voulu garder l'usufruit et non un simple droit de jouissance jusqu'à son transfert dans la SOCIETE1.).

Tel que développé ci-avant, le mandat exclusif de vente sur lequel PERSONNE3.) se réfère n'est pas signé. D'ailleurs la mention manuscrite y figurant relatif à l'usufruit est la suivante :

« *Elle garde l'usufruit viager illimité de sa maison* »

La clause ayant été rédigée à la troisième personne et sans signature d'PERSONNE3.), il n'est pas prouvé qu'elle aurait entendu garder l'usufruit, étant donné que le compromis de vente prévoyant un droit de jouissance jusqu'au transfert au SOCIETE1.), quant à lui, a bien été signé et partant emporté l'accord d'PERSONNE3.). L'intention de garder la jouissance de l'immeuble jusqu'au transfert au SOCIETE1.) est d'ailleurs corroborée par un courrier du SOCIETE1.) du 5 juin 2023 qui certifie qu'PERSONNE3.) figure sur la liste d'attente depuis le 11 février 2010.

PERSONNE3.) ne rapportant pas la preuve de l'existence d'une erreur portant sur une qualité substantielle, sa demande visant l'annulation du compromis de vente sur ce fondement est rejetée.

3.4. Quant à la demande de résiliation [résolution] du compromis de vente du 27 mai 2022

Tel qu'il résulte des développements qui précèdent dans le cadre de la qualification juridique du contrat, en apposant la signature sur le compromis de vente pour acceptation, le compromis de vente est valable.

L'article 1176 du code civil prévoit que « *Lorsqu'une convention 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.* »

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

Il incombe au débiteur d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cour 28 juin 2000, P. 31, 395).

En l'occurrence, le compromis de vente est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par les acquéreurs pour au plus tard le 22 juin 2022.

Dans le cas d'espèce les consorts GROUPE1.) détenaient déjà d'un accord bancaire lors de la signature du prêt compromis de vente en date du 27 mai 2022, alors que les clauses suivantes y figurent :

« Les Acheteurs ont fourni déjà un document attestant l'acceptation du prêt par un établissement bancaire. » et

« Un certificat bancaire a été déjà émise avec accord du prêt pour la valeur de l'objet et fourni à l'agent immobilier. Fait partie de ce document et se trouve en annexe. »

Ils ont par la suite encore versé un certificat de la SOCIETE4.) du 8 juin 2022.

Il n'est pas contesté qu'un certificat d'une banque a bien été annexée au prêt compromis de vente et les parties en signant le prêt compromis en ont pris

connaissance, de sorte que la condition suspensive était déjà accomplie lors de la signature du compromis de vente.

Il suit des développements qui précèdent que, la condition suspensive étant réalisée, la vente est devenue parfaite entre parties.

Les consorts GROUPE1.) demandent de constater que le compromis de vente du 27 mai 2022 est résilié aux torts exclusifs d'PERSONNE3.), sinon de prononcer la résiliation du prédit compromis.

Il appartient dès lors au consorts GROUPE1.) de prouver une inexécution contractuelle dans le chef d'PERSONNE3.) ouvrant droit à l'allocation de la clause pénale redue dans l'hypothèse d'une inexécution contractuelle.

Il ressort des courriels versés que les consorts GROUPE1.) ont entrepris les démarches nécessaires afin de passer acte auprès du notaire CASTEL.

Il ressort d'un courriel de l'agent immobilier PERSONNE23.) du 5 juillet 2022 :

« Comme discuté au téléphone je vous envoie cette mail pour vous informer que Mme PERSONNE25.) ne souhaite plus vendre à cause du prix. »

Suivant courriel du 7 juillet 2022, PERSONNE4.) de l'étude notariale de Maître Jacques CASTEL informe Maria CONSTANTIN ce qui suit :

« Le fils de Mme PERSONNE5.), PERSONNE6.), nous a fait savoir que sa mère ne voulait plus vendre. Nous ne sommes donc pas en mesure de donner suite à cette affaire. »

Le refus d'PERSONNE3.) de vendre son immeuble alors que la vente relative audit bien était parfaite, constitue dès lors une inexécution contractuelle fautive dans son chef.

Suivant courrier de mise en demeure du 13 juillet 2022 du mandataire des consorts GROUPE1.), PERSONNE3.) est informée que :

« A défaut, je serais contraint de résilier l'accord du 27 mai 2022 et de réclamer l'indemnité forfaitaire de 10 % (soit 98.000 €) prévue ».

Les consorts GROUPE1.) n'ont partant pas résilié le compromis de vente par le prédit courrier du 13 juillet 2022.

Suivant courrier du 23 août 2022, le mandataire des consorts GROUPE1.) écrit :

« Bien que mes mandants, les consorts CONSTANTIN, ont fourni endéans le délai imparti un certificat leur accordant un prêt bancaire pour le bien litigieux, et en dépit de mon courrier recommandé du 13 juillet 2022, je ne peux que constater votre désistement face à vos engagements.

Dès lors, vous ne respectez pas vos obligations, en ce sens que je prends dès à présent acte de la résiliation à vos torts exclusifs de l'offre d'achat du 27 mai 2022.

Je tiens à vous rappeler qu'en application de la clause portant sur l'indemnité forfaitaire, vous restez redevable de la somme de 98.000 euros correspondant à 10 % du prix de vente tel que convenu. »

Les consorts GROUPE1.) ont donc pris acte du refus d'PERSONNE3.), mais n'ont pas résilié le compromis. Il ne ressort pas non plus du dossier qu'PERSONNE3.) aurait résilié le compromis de vente.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer résolu le compromis de vente aux torts exclusifs de PERSONNE3.), faute par elle d'avoir exécuté ses obligations contractuelles résultant de l'acte signé entre parties .

La clause pénale stipulée au compromis de vente du 27 mai 2022 a la teneur suivante :

« En cas de non-respect des accords contenus dans la présente offre après son acceptation, pour quelque raison que ce soit, la partie qui résiliera le présent accord devra payer à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10% du prix de vente ci-avant convenu. Elle devra en outre payer à l'agence SOCIETE2.), ici représentée par la SOCIETE3.) Sàrl, par l'intermédiaire de laquelle le présent accord a été conclu, une indemnité forfaitaire équivalente à 3% du prix de vente convenu, majoré de la TVA. »

Les conditions d'application de la clause pénale étant établies, tel que cela résulte des développements qui précèdent, la demande en condamnation d'PERSONNE3.) au paiement de la clause pénale est à déclarer fondée en son principe.

PERSONNE3.) conteste néanmoins le taux réclamé au titre de la clause pénale et en demande la réduction. Elle fait valoir que les requérants ne rapportent pas la preuve de l'existence d'un quelconque préjudice dans leur chef et concluent, par application de l'article 1152 du Code civil, à la réduction de la clause pénale.

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.

PERSONNE3.) n'établissant aucune fraude dans le chef des demandeurs, il n'y a pas lieu d'écarter la clause pénale.

La clause pénale convenue entre parties a, en principe, pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage.

Aux termes de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil, le juge peut cependant modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

La loi n'a fixé aucun critère permettant d'apprécier l'excès manifeste. Il appartient dès lors au juge d'apprécier, dans chaque affaire lui soumise, si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, il se base normalement sur plusieurs critères objectifs, dont :

- la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue, avec la précision, que la situation du débiteur ne doit pas entrer en considération ; le préjudice réel subi est le seul paramètre à considérer, étant entendu que les juges, qui sont souverains dans l'appréciation de ce préjudice, ne peuvent allouer une somme inférieure au dommage effectivement subi (Cour d'appel, 23 mai 2000, n° 23718 du rôle),
- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée en toute sa rigueur ; il serait, en effet, injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale,
- l'appréciation 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 (Cour d'appel 22 novembre 2000, n° 23706 du rôle).

Les consorts GROUPE1.) exposent qu'ils réclament 10% du prix de vente à titre de clause pénale, étant donné qu'ils avaient l'intention ferme d'acquérir l'immeuble et qu'ils n'ont en fin de compte pas pu l'acquérir, malgré l'obtention du crédit bancaire destiné au financement de l'acquisition du bien. Ils expliquent avoir dû subir une hausse importante des intérêts, alors que le délai accordé suivant le premier prêt aurait été dépassé.

Eu égard aux multiples attestations testimoniales et à l'âge avancé d'PERSONNE3.), le tribunal estime que 10 % du montant de 980.000.- euros au titre de clause pénale est excessif. Bien que 10% est le taux d'usage, ce dernier n'a pas été adapté à l'augmentation des prix des immeubles.

Il y a partant lieu de réduire le montant de la clause pénale à de plus justes proportions, fixé *ex aequo et bono* à 50.000.- euros par le tribunal.

En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts 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.

3.5. Quant au préjudice moral

Les consorts GROUPE1.) soutiennent avoir subi un important préjudice moral et réclament le montant de 5.000.- euros au titre de préjudice moral.

En raison du comportement de la partie adverse, ils auraient dû rechercher un autre bien rapidement afin de ne pas perdre le bénéfice du prêt accordé. L'attitude et le refus de la partie adverse auraient même eu comme conséquence que le délai de l'offre de prêt auprès de la SOCIETE4.) aurait été dépassé de sorte qu'ils auraient dû souscrire un nouveau prêt auprès de la banque SOCIETE5.).

Hormis les taux d'intérêts supérieurs (fixe et variable) du prêt accordé par la SOCIETE5.), la durée du prêt aurait également dû être allongée de 240 mois à 300 mois. Le préjudice financier subi par le refus de vendre par PERSONNE3.) serait de 114.000.- euros.

Tout en se réservant tout droit quant au préjudice financier, ils sollicitent la réparation de leur préjudice moral en raison des tracasseries qu'ils auraient dû subir à cause du refus de vendre de PERSONNE3.) et des démarches entrepris et évalue le préjudice dommage au montant de 5.000.- euros.

Tel qu'exposé par les consorts GROUPE1.) le dommage subi par l'enchérissement de leur prêt est un dommage distinct du dommage moral. D'ailleurs, ils se réservent le droit quant à ce dommage.

Quant au dommage moral, les consorts GROUPE1.) n'ont versé aucune pièce démontrant l'ampleur des tracasseries ou des difficultés qu'ils ont dû faire face pour obtenir un second accord bancaire. Bien que l'offre de l'SOCIETE5.) soit versée, celle de la SOCIETE4.) n'a pas été versée. Il n'y a pas non plus une quelconque preuve quant aux démarches entreprises, de sorte qu'il n'est pas possible au tribunal d'apprécier.

Un quelconque dommage moral dans le chef des consorts GROUPE1.) n'est partant pas prouvé, de sorte qu'il y a lieu de rejeter cette demande.

4. Quant aux demandes accessoires

4.1. Quant à l'indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) réclament la condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) sollicite la condamnation des demandeurs à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des consorts GROUPE1.), le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

4.2. Quant à l'exécution provisoire

La partie demanderesse conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

prononce la résolution du compromis de vente signé en date du 27 mai 2022 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE3.), d'autre part ;

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 50.000.- euros au titre de la clause pénale ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour dommage moral ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

rejette les demandes respectives d'PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.