

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00094

Audience publique du vendredi, sept juin deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2023-04023 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,
Catherine TISSIER, juge,
Marlène MULLER, juge
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

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

2. **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, demeurant à Diekirch, en date du 14 avril 2023,

comparaissant par la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, inscrite sur la liste V du Tableau de l'ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), qui est constitué et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux termes de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à D-ADRESSE3.),

PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER,

comparaissant par **Maître Ersan ÖZDEK**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mars 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 29 mars 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Georges KRIEGER et Maître Ersan ÖZDEK ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 mai 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 14 avril 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que le compromis de vente litigieux est résolu, sinon résilié aux torts exclusifs des parties assignées, voir condamner les parties assignées conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum* au paiement d'un montant de 69.400.- euros, augmenté des intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter du 30^{ème} jour qui suit la date de l'assignation valant mise en demeure et avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à chaque fois jusqu'à solde, voir majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement à intervenir, voir condamner les parties assignées conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum* au paiement d'un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'ils seraient propriétaires d'un immeuble à L-ADRESSE4.), lieu-dit « ADRESSE5.) ».

Par contrat du 16 août 2022, ils auraient chargé l'agence immobilière SOCIETE2.) de chercher de potentiels acquéreurs.

En date du 5 septembre 2022, un compromis de vente aurait été conclu avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Le compromis de vente aurait comporté une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire.

Il aurait, par ailleurs, stipulé que les tribunaux de et à Luxembourg seraient compétents pour connaître de tout litige relatif au contrat. Les parties auraient donc voulu soumettre tout litige relatif au compromis de vente à la compétence des tribunaux de Luxembourg-ville.

En date du 2 septembre 2022, la banque SOCIETE3.) aurait certifié avoir accordé aux parties assignées un prêt bancaire destiné au financement de l'acquisition immobilière.

La vente aurait donc été définitive avec effet au jour de la signature du compromis de vente. La vente aurait été parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient néanmoins, ensuite, par trois courriers successifs, manifesté leur volonté de se rétracter sans frais du contrat de vente au motif qu'un mur serait couvert d'humidité et que l'immeuble serait affecté d'infiltrations.

Ils auraient invoqué la nullité du compromis de vente et indiqué vouloir demander son annulation pour dol et auraient refusé de signer l'acte notarié de vente.

C'est également ce qui résulterait du contenu de l'ordonnance de référé-expertise du 22 novembre 2022 qui aurait fait suite à l'introduction d'une procédure de référé-expertise par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre des parties demandereses et l'agence immobilière SOCIETE2.).

Aux termes de ladite ordonnance de référé n°64/2022, l'expert Serge WAGNER aurait été nommé aux fins de réaliser une expertise du bien litigieux. Dans son rapport du 9 février 2023, l'expert aurait retenu que, mises à part quelques traces d'humidité, la maison se trouverait dans un état sain et solide. Lors de l'expertise, PERSONNE3.) aurait indiqué être prêt à acquérir la maison si l'expert devait constater que la maison ne présente aucun risque de maladie pour ses enfants.

La soi-disant présence d'infiltrations n'aurait été qu'un prétexte pour résilier unilatéralement le compromis.

Après l'expertise, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient néanmoins présenté un refus bancaire à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour se prévaloir de la caducité du compromis de vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient revenus sur leurs engagements contractuels, en invoquant à tort l'existence de manœuvres dolosives et l'existence de vices cachés.

Ils auraient eu un comportement déloyal vis-à-vis des parties venderesses et auraient tout fait pour que l'opération n'aboutisse pas.

Le compromis serait donc à déclarer résolu, sinon résilié aux torts exclusifs des parties assignées. Il aurait pris fin le 6 septembre 2022 sur décision unilatérale de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il y aurait partant lieu de faire application de la clause pénale prévue dans le compromis de vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font exposer qu'ils n'auraient pu constater qu'après la signature du compromis de vente l'existence d'infiltrations affectant la maison. Ils n'auraient pu effectuer qu'une seule visite avant que l'agence immobilière ne les mette sous pression et leur demande de signer le compromis de vente sans plus attendre. Ce ne serait que lors d'une seconde visite, après la signature du compromis de vente, qu'ils auraient constaté une forte odeur d'humidité dans une chambre qui serait restée fermée lors de la première visite ainsi que des taches d'humidité et de moisissures sur les murs et au plafond, particulièrement dans le garage, insuffisamment éclairé lors de la première visite, et dans le local technique.

Ils auraient alors manifesté leur volonté d'annuler le compromis de vente, alors que leur consentement aurait été vicié par des manœuvres dolosives tant de l'agence immobilière que des parties venderesses.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient refusé d'annuler le compromis de vente au motif qu'il aurait déjà été résilié plusieurs fois auparavant. L'agence immobilière aurait également refusé l'annulation du compromis de vente tout en reconnaissant les taches d'humidité et les moisissures.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient en aveu d'avoir dissimulé une information capitale aux précédents acquéreurs, qui se seraient rendus compte de leurs manœuvres frauduleuses.

En date du 17 octobre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient été contraints d'introduire une procédure de référé-expertise aux fins de voir constater les désordres affectant la maison.

En date du 31 décembre 2022, ils auraient constaté que le bien litigieux aurait été mis à nouveau en vente sur le site internet SOCIETE4.).

Au vu des conclusions de l'expert dans son rapport d'expertise déposé en date du 9 février 2023, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient été rassurés par l'état général de la maison. Bien qu'elle nécessiterait des réparations, ils auraient souhaité l'acquérir. Ils auraient réitéré leur intention d'acquérir la maison sous réserve de l'obtention d'un prêt eu égard au fait que l'accord de la banque SOCIETE3.), précédemment transmis, n'aurait

été valable qu'un mois. Ils auraient d'ores et déjà obtenu une lettre de refus de la SOCIETE5.) et de la banque SOCIETE6.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient également demandé quelles auraient été les intentions des parties venderesses, puisque ces dernières auraient mis le bien en vente sur les sites internet SOCIETE7.) et SOCIETE4.). Ils n'auraient cependant obtenu aucune réponse jusqu'à ce qu'ils reçoivent l'assignation faisant l'objet du présent litige, ce qui démontrerait un manquement des parties venderesses à leur obligation de loyauté et leur mauvaise foi, alors que leur intention n'aurait été que de réclamer le paiement de la clause pénale. Ce comportement démontrerait également la volonté des parties venderesses de résilier le compromis de vente pour vendre le bien à un tiers.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient, quant à eux, manifesté leur volonté d'acquérir le bien et auraient été confrontés au silence des parties venderesses qui n'auraient plus voulu leur vendre le bien. La vente du bien immobilier à un tiers emporterait une résiliation de plein droit du compromis de vente par les parties venderesses.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent, partant, à voir déclarer le compromis de vente résolu aux torts exclusifs des parties venderesses et demandent, reconventionnellement, à les voir condamner au paiement de la clause pénale.

En droit, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir qu'ils auraient transmis un accord bancaire le jour même de la signature du compromis de vente, de sorte que la vente serait devenue définitive dès la signature du compromis de vente.

Ils contestent avoir posé un acte laissant penser qu'ils ne souhaitent plus acheter le bien. Le fait de demander, dans un premier temps, une éventuelle résiliation du compromis de vente ne traduirait pas leur volonté définitive de renoncer unilatéralement à la vente. Aucune volonté de résiliation ne serait à déduire de leur demande visant à voir constater les éventuels désordres affectant la maison.

Il eut appartenu aux parties venderesses de les convoquer devant le notaire aux fins de passer l'acte de vente, ce qu'elles n'auraient pas fait.

A titre subsidiaire, si toutefois la résolution devait être déclarée à leurs torts et que la clause pénale devait s'appliquer, il y aurait lieu de déclarer son montant comme étant excessif et de le réduire à un montant symbolique, les parties venderesses ne démontrant aucun préjudice. Le montant leur procurerait un véritable enrichissement.

Les annonces concernant la vente du bien auraient entretemps été retirées, ce qui laisserait supposer qu'il a été vendu à un tiers. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent, dans ce contexte, à voir enjoindre aux parties venderesses de prendre positions sur l'état actuel du bien, et s'il a été vendu, de communiquer le compromis de vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent finalement encore la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur rembourser leurs frais et honoraires d'avocat d'un montant de 10.000.- euros, sous réserve d'augmentation ainsi que les frais d'expertise qu'ils auraient dû exposer d'un montant de 2.777,86.- euros aux fins de voir vérifier les conséquences des infiltrations qu'ils auraient constatés dans la maison.

Ils réclament encore le paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile d'un montant de 5.000.- euros et la condamnation des parties demanderesses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer qu'après avoir d'abord obtenu un accord bancaire en vue d'acquérir le bien immobilier, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient voulu résilier « *sans frais* » le compromis de vente, puis ils auraient agi en référé-expertise aux fins de pouvoir demander, ensuite, l'annulation pour dol du contrat de vente. Par la suite encore, ils se seraient prévalus de la caducité du compromis de vente en invoquant un soi-disant refus bancaire. A présent, ils demanderaient la résolution du compromis de vente aux torts des parties venderesses.

Si PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avaient vraiment toujours voulu acquérir le bien, ils auraient dû entreprendre des démarches chez le notaire en vue de passer acte. Ils auraient disposé d'un accord bancaire de la banque SOCIETE3.).

Ce serait à tort que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demanderaient la réduction de la pénalité sur le fondement de l'article 1152 du Code civil. Cette demande serait à déclarer non fondée. En effet, ils auraient résilié unilatéralement le compromis de vente et usé de stratagèmes. Ils auraient été déloyales et ne mériteraient pas de réduction de la pénalité.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient subi un préjudice par le fait de ne pas avoir pu vendre leur bien immobilier en hiver 2022/2023 au prix de 694.000.- euros. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne rapporteraient pas la preuve du caractère manifestement excessif de la pénalité conventionnelle.

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement de la pénalité conventionnelle serait également à déclarer non fondée. Ils auraient été à l'origine de la résiliation unilatérale du compromis de vente et ce serait à tort qu'ils demanderaient à voir déclarer le compromis de vente résolu aux torts des vendeurs.

A titre subsidiaire, le montant de la pénalité demandée serait à déclarer manifestement excessif, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne démontrant aucun préjudice dans leur chef. La pénalité serait dès lors à réduire à un euro symbolique.

La demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat d'un montant de 10.000.- euros et des frais d'expertise d'un montant de 2.777,86.- euro serait à déclarer non fondée, aucune faute n'étant établie dans leur

chef. Les frais d'avocats ne seraient, de surcroît, pas établis et les frais d'expertise auraient été engagés en toute connaissance de cause par PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Ces derniers ne rapporteraient, en outre, pas la preuve d'un lien causal entre leur prétendu préjudice et une prétendue faute dans leur chef.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent finalement la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement d'une indemnité de procédure et en condamnation aux frais et dépens.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à la recevabilité

Les demandes principale et reconventionnelle, ayant été introduites dans les forme et délai de la loi et qui ne sont pas critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

2.2. Quant au fond

Conformément à l'article 1134 du Code Civil, les obligations légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 1583 du Code Civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Le contrat de vente se forme ainsi dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion. Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code Civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur. L'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente, mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente.

En vertu de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix, et en cas de stipulation d'une condition suspensive dans un compromis de vente, la vente devient parfaite dès que la condition suspensive s'est réalisée.

Il est constant en cause que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire a, en l'espèce, été remplie, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant transmis l'accord bancaire qu'ils avaient obtenu de la banque SOCIETE3.) à l'agence immobilière SOCIETE2.) le jour même de la signature du compromis de vente.

La vente était donc parfaite le jour même de la signature du compromis de vente, à savoir le 5 septembre 2022.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au Tribunal de dire que le compromis de vente litigieux est résolu, sinon résilié aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et leur réclament le paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente signé le 5 septembre 2022.

Ils font valoir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient voulu résilier « *sans frais* » le compromis de vente, puis ils auraient agi en référé-expertise aux fins de pouvoir demander, ensuite l'annulation pour dol du contrat de vente. Ils se seraient finalement prévalus de la caducité du compromis de vente en invoquant un soi-disant refus bancaire et demanderaient, à présent, la résolution du compromis de vente aux torts des parties venderesses.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent qu'ils ne seraient pas à l'origine de la résiliation du compromis de vente, qu'ils auraient toujours souhaité acquérir le bien immobilier litigieux et qu'au contraire, ce serait les parties venderesses qui, en remettant le bien en vente sur les sites internet SOCIETE7.) et SOCIETE4.), auraient unilatéralement résilié le compromis de vente. Ils demandent à voir constater, sinon déclarer que le compromis de vente a été résolu aux torts exclusifs des parties venderesses et demandent reconventionnellement leur condamnation au paiement de la clause pénale stipulée au compromis de vente.

Il convient tout d'abord d'examiner les dispositions afférentes du compromis de vente.

L'article 9 du compromis de vente du 5 septembre 2022, dénommé « clause pénale », se lit comme suit : « *Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie une somme égale à 10% du prix de vente du bien, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible. La partie créancière demeure néanmoins libre de d'exiger l'exécution de la vente et de renoncer à la clause pénale.* ».

Telle qu'elle a été conçue par les parties contractantes, l'indemnité conventionnelle forfaitaire est due par la partie qui a résilié le compromis de vente et/ou qui a refusé de passer acte devant notaire.

Aux termes de l'article 5 du compromis de vente dénommé « *conclusion de l'acte notarié* », « *Le vendeur et l'acquéreur sont informés qu'ils peuvent choisir librement chacun leur notaire, sans supplément de frais (ils peuvent également se faire assister par un conseil).*

Le notaire choisi pour la réalisation de l'acte authentique de vente est Maître HAMES, de résidence à Mersch.

L'acte notarié sera signé au plus tard dans les 3 mois à compter de la levée des conditions suspensives, et sauf accord contraire entre les parties. Cette date est obligatoire. En cas de non-respect de cette date butoir, le compromis de vente est résolu de plein droit aux torts exclusifs de la partie contractante défaillante. Dans ce dernier cas, la partie défaillante est alors tenue de payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous sous le titre « Clause pénale ».

S'il est vrai que pour être condamné à une réparation du fait de l'inexécution d'une obligation contractuelle, il ne suffit pas au créancier de constater cette inexécution, alors que les articles 1141 et 1230 du Code civil exigent, en outre, que le créancier mette le débiteur en demeure de remplir son obligation, une telle mise en demeure n'est plus requise lorsque le débiteur a, par sa faute, rendu impossible l'exécution, lorsque le débiteur a manifesté sans équivoque sa volonté de ne pas exécuter ou encore lorsque la convention conclue entre parties dispense le créancier de la mise en demeure.

Aux termes de l'article 1139 du Code civil, le contrat peut dispenser le créancier de la formalité de la mise en demeure, la dispense pouvant être expresse ou implicite.

La condition suspensive prévue au compromis de vente ayant été remplie le jour même de la signature dudit compromis, le 5 septembre 2022, l'acte notarié devait être dressé dans les 3 mois qui suivaient la prédite date, à savoir le 5 décembre 2022 au plus tard.

La fixation d'une date précise jusqu'à laquelle l'acte notarié devait être signé et l'inclusion d'une clause pénale destinée à garantir l'exécution ponctuelle du compromis de vente impliquent, en l'espèce, dispense de mise en demeure. Une obligation assortie d'une clause pénale est, de ce seul fait, stipulée avec un délai de rigueur et le débiteur qui manque à cette obligation sait qu'il commet une faute d'une certaine gravité et qu'il s'expose aux pénalités contractuelles qu'il connaît d'ores et déjà (Cour 31 mai 2000, numéro NUMERO2.) du rôle, Remarques sur l'actualité de la mise en demeure, étude Xavier Lagarde, JCP 1996, doctrine 3974, n°5; Encyclopédie Dalloz, v° mise en demeure, n°13 ; cass. civ. 3e, 7 mars 1969, JCP 1970, II, 16461, note Prieur ; cass. civ. 1re ch. 5 juin 1967, Bull. civ. n° 195 ; cass. civ. 3e ch. 17 novembre 1971, Bull. civ. n° 564).

Il s'y ajoute qu'en l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avaient, par courrier recommandé du mandataire adverse du 14 septembre 2022, été mis en demeure de signer l'acte authentique de vente. Cette lettre recommandée ne comporte, certes, pas la convocation à une date et heure précise pour passer acte, mais cette imprécision ne saurait porter à conséquence eu égard à la teneur de l'article 5 du compromis de vente et des explications qui précèdent.

Il convient, en outre, de préciser que si tant est que les désordres affectant prétendument l'immeuble, tels qu'allégués par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), devaient avoir été d'une gravité telle qu'ils justifiaient l'annulation de la vente pour cause de vice du consentement dans leur chef, il eut appartenu à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), tels qu'ils l'avaient, au demeurant, annoncé par le biais d'un courrier de leur mandataire du 19 septembre 2022, d'introduire une action en justice à ces fins.

Or, tel n'a pas été le cas. Au contraire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont, par la suite, indiqué avoir changé d'avis.

Cependant, bien qu'étant en demeure de passer acte endéans les trois mois depuis la réalisation de la condition suspensive prévue au compromis de vente, soit le 5 décembre 2022 au plus tard, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'ont entrepris aucune démarche à cette fin endéans le délai imparti.

Le Tribunal tient à préciser que la vente ayant été parfaite dès la communication, en date du 5 septembre 2022, de l'accord bancaire obtenu de la banque SOCIETE3.) du 2 septembre 2022, le compromis de vente ne pouvait plus être déclaré caduc par l'envoi, bien plus tard, de deux refus bancaires de la SOCIETE5.) et de la banque SOCIETE6.), tel que le soutient le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans son courrier électronique du 7 avril 2023.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'exposent à la sanction, telle que prévue à l'article 9 du compromis de vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) reprochent à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir, postérieurement à la conclusion du compromis de vente, remis en vente le bien litigieux en publiant des annonces immobilières dudit bien sans indiquer qu'il était sous compromis. Il y aurait partant lieu de constater, sinon de déclarer que le compromis de vente était résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Si la publication d'annonces immobilières ne saurait, à elle seule, entraîner la rupture du compromis de vente, le fait de conclure un nouveau compromis de vente avec un tiers, comporte, quant à lui, nécessairement une décision, de la part du vendeur, de rompre le premier compromis de vente.

Il est rappelé que l'article 1184 du Code civil exige que la résolution du contrat soit prononcée par le juge. Lorsque le créancier, confronté à l'inexécution du contrat par le débiteur, rompt le contrat unilatéralement, il le fait à ses risques et périls et il engage sa

responsabilité s'il s'avère que la résolution n'était pas justifiée (Carbonnier, Les obligations, PUF, p. 297; Malaurie et Aynès, T. VI, Les Obligations, 9e éd. 754; PERSONNE5.) et Terré, 4e éd. n° 488).

Or, en l'espèce, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) indiquent avoir aperçu, pour la première fois, des annonces immobilières concernant le bien litigieux en date du 31 décembre 2022. Il n'est pas établi qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient publié des annonces immobilières, et encore moins qu'ils aient signé un nouveau compromis de vente, antérieurement à la date butoir du 5 décembre 2022 stipulée au compromis de vente, date à laquelle l'acte authentique de vente devait être passé au plus tard.

Les annonces immobilières en question ayant, d'ailleurs, d'après les propres renseignements du mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans son courrier électronique du 7 avril 2023, toujours été en place à cette date, il faut admettre que le bien n'avait pas encore été vendu au 7 avril 2023.

Il convient, en outre, d'admettre que l'initiative de remettre en vente l'immeuble en question était justifiée, en l'espèce, par le souci d'éviter aux parties venderesses un préjudice supplémentaire, et notamment des frais d'entretien de l'immeuble qui se seraient accumulés en attendant l'obtention d'un jugement définitif prononçant la résolution judiciaire du compromis, le créancier étant également tenu de prendre toutes les mesures utiles pour éviter l'accroissement de son dommage.

Le fait qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'aient plus signifié un ultime avertissement à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avant de procéder à la remise en vente de l'immeuble et qu'ils n'aient plus répondu aux demandes adverses par rapport à leurs intentions, n'est pas à qualifier de fautif, dès lors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'étaient dérobés à la signature de l'acte notarié endéans le délai imparti. En tout état de cause, une telle omission ne saurait justifier la résolution du contrat aux torts exclusifs des parties venderesses, ni même aux torts partagés des parties.

Eu égard à ce qui précède, le compromis de vente conclu entre parties en date du 5 septembre 2022 est à déclarer résolu aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de l'indemnité forfaitaire stipulée au compromis de vente est à déclarer fondée en son principe.

La demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant à voir constater, sinon déclarer résolu le compromis de vente aux torts exclusifs des parties demanderesses est à déclarer non fondée. Leur demande en paiement de la clause pénale est également à déclarer non fondée.

L'indemnité forfaitaire, telle que stipulée à l'article 9 du compromis de vente, s'élève à 10% du prix de vente, soit 69.400.- euros (10% de 694.000.- euros).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent, à titre subsidiaire, à voir prononcer la réduction de la clause pénale en application de l'article 1152 du Code civil.

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

Il est admis qu'en matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestement excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

En effet, 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.

Il est de jurisprudence qu'une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit être irréductible.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle présente un caractère manifestement excessif ou dérisoire.

Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs.

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Un autre critère est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans 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.

Un troisième critère est l'appréciation de la bonne foi du débiteur: il peut être injuste de lui faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour, 14 novembre 2007, numéroNUMERO3.) du rôle; 13 février 2008, numéroNUMERO4.) du rôle).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle. (Cour, 29 octobre 1997, numéro NUMERO5.) du rôle).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ces derniers ne rapporteraient pas la preuve de leur préjudice. Le montant de la clause pénale serait disproportionné et son paiement reviendrait à accorder aux parties demanderesse un véritable enrichissement. Le silence des parties demanderesse signifierait qu'elles auraient vendu leur bien au moins au même prix à un tiers.

Le Tribunal relève que même à admettre qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aient entretemps vendu leur bien immobilier, celui-ci n'aura, au vu des éléments du dossier, en tout état de cause, pu être vendu, au mieux, que 8 mois après la conclusion du compromis de vente litigieux, et ce, après avoir été contraints d'entamer de nouvelles démarches en vue de trouver un nouvel acquéreur. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient dès lors contester l'existence d'un préjudice dans le chef des parties vendeuses.

Le Tribunal considère, par ailleurs, que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient être considérés comme s'étant comportés de bonne foi à l'égard de leurs cocontractants. Il résulte des éléments du dossier qu'après que la vente se soit avérée parfaite par la transmission d'un accord bancaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont souhaité se rétracter en arguant l'existence de vices cachés affectant l'immeuble. Tout en indiquant, suite à la procédure de référé-expertise qu'ils avaient diligentée, vouloir finalement acquérir le bien, et ce, alors que le délai prévu au compromis de vente pour passer l'acte notarié avait expiré, ils n'ont cependant entrepris absolument aucune démarche auprès du notaire en vue de passer l'acte en question. Ils se sont contentés de demander quelles seraient les intentions des parties vendeuses au vu des annonces qu'ils auraient aperçues sur différents sites internet et de leur transmettre deux refus bancaires en demandant, par le biais de leur mandataire, de bien vouloir confirmer que le compromis de vente était caduc. Par tous les moyens, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont donc, en réalité, tout tenté pour échapper au paiement de la clause pénale, se rendant compte qu'ils avaient fait une erreur en signant le compromis de vente dans la précipitation. Or, il appartient à chacun d'apprécier et de mesurer l'importance et les conséquences de ses actes et engagements et le reproche qu'ils formulent à cet égard à l'agence immobilière SOCIETE2.) de les avoir mis sous pression pour signer le compromis de vente manqué de pertinence.

Le Tribunal constate finalement que l'indemnité forfaitaire convenue entre parties de 10% du prix de vente correspond à une pratique habituelle en matière de compromis de vente d'immeubles au Luxembourg et n'est, partant, pas à qualifier de manifestement excessive.

Eu égard à tout ce qui précède, le Tribunal décide que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient bénéficier d'une réduction de la clause pénale.

La demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) visant à voir enjoindre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prendre position sur l'état actuel du bien est partant à rejeter pour absence de pertinence.

Il y a partant lieu de déclarer la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la clause pénale fondée pour le montant de 69.400.- euros en principal.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation des parties assignées conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum* au paiement du montant de 69.400.- euros, augmenté des intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter du 30^{ème} jour qui suit la date de l'assignation valant mise en demeure et avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à chaque fois jusqu'à solde.

Ils font valoir qu'aux termes de l'article 14 du compromis de vente, toutes les obligations dans le cadre de ladite convention seraient solidaires et indivisibles.

Le dernier paragraphe de l'article 9 du compromis de vente prévoit, par ailleurs, qu'en cas de non-paiement à l'échéance, les pénalités porteront automatiquement des intérêts de retard de 12% l'an.

A défaut de toute contestation par rapport à ces demandes, il convient de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 69.400.- euros, augmenté des intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter du 30^{ème} jour qui suit la date de la demande en justice du 14 avril 2023 et augmenté des intérêts légaux à partir du 14 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant à la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en majoration du taux d'intérêt légal, il convient de rappeler que l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, dispose que « *dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi, le taux de l'intérêt légal est celui fixé à l'article 14. L'article 15 est applicable* ».

En l'espèce, le présent litige qui oppose des particuliers, ne relève ni du chapitre 1, ni du chapitre 2 de la loi modifiée de 2004.

Conformément aux articles 15 et 15-1 de la loi, il y a partant lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

2.3. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent le remboursement de leurs frais d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

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. 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, par un arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, et eu égard à l'issue du litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne démontrent pas de faute dans le chef d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il s'y ajoute qu'ils ne versent aucune pièce établissant leur préjudice.

Leur demande est à déclarer non fondée.

Ils demandent également le remboursement des frais d'expertise qu'ils auraient dû exposer d'un montant de 2.777,86.- euros aux fins de voir vérifier les conséquences des infiltrations qu'ils auraient constatés dans la maison.

Eu égard à l'issue du litige et en l'absence d'expliquer quelle serait la faute commise par les parties venderesses qui justifierait une telle demande de remboursement, celle-ci est à déclarer non fondée.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît 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 (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont, quant à eux, à débouter de leur demande formulée à ce titre.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seront partant condamnés à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

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

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables en la pure forme,

dit que le compromis de vente du 5 septembre 2022 est résolu aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la clause pénale fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 69.400.- euros, augmenté des intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à compter du 30^{ème} jour qui suit la date de la demande en justice du 14 avril 2023 et augmenté des intérêts légaux à partir du 14 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu de majorer le taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement à intervenir,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement de la clause pénale non fondée,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) visant à voir enjoindre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de prendre position sur l'état actuel du bien immobilier litigieux non fondée,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en réduction du montant de la clause pénale non fondée,

dit la demande PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement des frais d'expertise non fondée,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.