

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00016

Audience publique du vendredi, vingt-quatre janvier deux mille vingt-cinq

Numéro de rôleTAL-2022-08374

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Catherine TISSIER, premier juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de Justice Frank SCHAAL, demeurant à Luxembourg, signifié en date du 25 octobre 2022,

comparaissant par **Maître Pierre BRASSEUR**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE3.)**, employé de banque, demeurant à L-ADRESSE2.),
2. **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **RODESCH Avocats à la Cour**, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro B265322, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Betty RODESCH**, demeurant professionnellement à la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 17 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 17 décembre 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 3 janvier 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 3 janvier 2025.

Par exploit d'huissier du 25 octobre 2022, 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.

S'agissant d'une procédure soumise au formalisme de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel « *Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* », le Tribunal prendra uniquement en considération les conclusions de synthèses versées de part et d'autre par les parties. Toutes les demandes et tous les moyens ainsi que les faits, non-réitérés dans ces dernières conclusions versées en cause, sont censés irrémédiablement abandonnés et ne seront pas pris en considération.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 12 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé :

- principalement, à voir dire que la clause suspensive du compromis de vente du 28 février 2023 a été réalisée, de sorte que le compromis de vente a sorti tous ses effets,
- partant, au vu du refus de passer acte, déclarer ledit compromis de vente résilié aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- par conséquent, condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 179.500.- euros à titre de clause pénale, augmenté des intérêts légaux à compter de la date de la mise en demeure du 22 juin 2022, sinon de la demande en justice, sinon du présent jugement,
- à titre subsidiaire, et pour autant que de besoin, donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils offrent de prouver par l'audition de témoins, les faits suivants :

« le 7 avril 2022, sans préjudice quant à la date exacte, la banque SOCIETE1.) a accordé le prêt au consorts FRYS pour l'achat de l'immeuble des consorts PEREZ, sis à L-ADRESSE3.) en exécution du compromis de vente du 28 février 2022. »

et

« Les consorts FRYS ont rejeté l'offre de financement initial de la SOCIETE1.), venant en exécution du compromis de vente en date du 28 février 2022 et ont demandé des modifications dudit plan de financement initial, ce qui s'est traduit par des retards dans le processus d'approbation de la banque SOCIETE1.). »

et

« Les consorts FRYS n'ont pas pris les mesures nécessaires pour obtenir un financement dans les délais convenus en se limitant à la seule banque SOCIETE1.). »

- dire cette offre de preuve pertinente et concluante, partant l'admettre et ordonner tous devoirs de droit,
- rejeter l'intégralité des demandes principales, subsidiaires et reconventionnelles de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.242,13.- euros à titre de remboursement de leurs frais d'avocat, principalement sur le fondement de la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur le fondement de la responsabilité délictuelle, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon du présent jugement,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.652,46.- euros au titre des frais de notaire engendrés pour l'établissement du procès-verbal de non-comparution du 16 juin 2022 et pour l'acte de vente non réalisé, principalement sur le fondement de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer que suivant compromis de vente du 28 février 2022, ils auraient vendu à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un appartement avec cave et garage, situé dans une résidence à L-ADRESSE3.), pour le prix de 1.795.000.- euros.

Le compromis de vente aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt au plus tard le 24 mars 2022. Il aurait en outre prévu qu'il serait caduc de plein droit, sans pénalité, ni intérêts pour le cas où une ou plusieurs banques auraient refusé le crédit. Le ou les refus devraient être justifiés par écrit et l'acquéreur devrait en aviser le vendeur ainsi que l'agence intermédiaire par écrit dès l'obtention ou le refus d'un prêt bancaire.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne leur auraient pas remis de lettre de refus bancaire endéans le délai imparti, même avec un délai prolongé, le financement n'ayant été mis sur papier qu'en date du 11 avril 2022.

La demande de crédit étant, aux termes d'un courrier de la banque SOCIETE1.) du 23 mars 2022, en cours de traitement, le délai pour remettre la lettre d'acceptation ou de refus aurait été prolongée jusqu'au 7 avril 2022.

En date du 5 avril 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient informé l'agence immobilière SOCIETE2.) chargée de la vente du retard de la banque SOCIETE1.) et proposé de prolonger à nouveau le délai. Ils en auraient même explicitement demandé la prolongation. Celle-ci aurait été acceptée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Cela résulterait de leur comportement et de leurs différentes correspondances. La correspondance de leurs représentants, tel que leur courtier PERSONNE5.), lierait également PERSONNE3.) et PERSONNE4.). L'accord sur la prolongation du terme serait ainsi intervenu antérieurement à l'arrivée du terme initial.

En date du 7 avril 2022, le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aurait communiqué à l'agence immobilière SOCIETE2.) l'approbation du prêt bancaire par le comité risque de la banque SOCIETE1.). Cette information aurait été communiquée le même jour par l'agence immobilière SOCIETE2.) à PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Dans ce contexte et pour autant que de besoin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulent une offre de preuve par l'audition de témoins.

Le courtier chargé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), PERSONNE5.), aurait indiqué en date du 9 avril 2022 que la banque SOCIETE1.) allait délivrer un certificat d'octroi de prêt dans les jours qui suivent.

Il résulterait d'un courrier électronique de l'agence immobilière SOCIETE2.) du 11 avril 2022 qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient accepté de prolonger le délai pour obtenir la remise d'une attestation bancaire écrite.

Ils contestent avoir remis en vente leur bien sur le site at.home à partir du 14 avril 2022. Toutes les visites intervenues après le 13 avril l'auraient été avec l'information que le bien était bloqué jusqu'au 17 juin 2022.

En date du 5 mai 2022, le mandataire de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aurait fait valoir la caducité du compromis de vente.

En date du 2 juin 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient été convoqués devant le notaire DELOSCH pour procéder à la passation de l'acte de vente.

En date du 8 juin 2022, ils auraient reçu une mise en demeure de se présenter devant ledit notaire.

Ne s'étant pas présentés, un procès-verbal de non-comparution aurait été dressé en date du 16 juin 2022.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'auraient pas exécuté de bonne foi les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt bancaire. Ils n'auraient pas communiqué à temps la réception de la lettre accordant le crédit et auraient accompli des actes visant à éviter que la condition suspensive ne se réalise. Ils auraient ainsi demandé à la banque d'émettre une lettre de refus bancaire.

En l'espèce, la condition suspensive prévue au compromis de vente se serait réalisée, alors qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient jamais reçu l'accord bancaire de la banque. Il résulterait, par ailleurs, de la correspondance entre parties et leurs représentants, qu'ils avaient accepté de prolonger le délai imparti pour soumettre la lettre d'acceptation au-delà du 7 avril 2022.

Donc, soit le délai aurait été valablement prolongé et la condition suspensive se serait réalisée le 11 avril 2022 par l'envoi de l'accord bancaire, soit l'absence de communication endéans le délai serait à considérer comme une faute au sens de l'article 1178 du Code civil. Même si le second délai ne devait pas être applicable, la banque SOCIETE1.) aurait approuvé le financement en date du 7 avril 2022, soit endéans la première prolongation du délai. Il s'y ajouterait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient agi de mauvaise foi et en violation de l'article 1134 du Code civil. Ils auraient empêché la condition de se réaliser en refusant les offres de la banque et en demandant des modifications du plan de financement. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulent, pour autant que de besoin, une offre de preuve dans ce contexte. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient également menti au notaire DELOSCH en indiquant, en date du 11 avril 2022, que leur dossier serait bloqué à la commission des risques de la banque SOCIETE1.).

Quant à l'offre de preuve formulée, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'il s'agirait de prouver des faits, à savoir la connaissance du contrat de prêt, et non pas de prouver son contenu.

Il s'y ajouterait que leur offre de preuve serait corroborée par différents éléments pertinents et sérieux, de sorte que l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile ne trouverait pas application.

Il conviendrait encore de retenir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient responsables des coûts engendrés par les démarches entreprises par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auprès du notaire DELOSCH, de sorte qu'il y aurait lieu de les condamner au remboursement du montant de 2.652,46.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font exposer qu'en février 2022, ils se seraient rapprochés de l'agence immobilière SOCIETE2.) en vue de l'achat de l'appartement appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Ils auraient également mandaté le courtier de la société SOCIETE3.), PERSONNE5.), en vue d'obtenir un prêt bancaire.

Le lendemain de la signature du compromis de vente, PERSONNE5.) aurait introduit une multitude de demandes en obtention d'un prêt bancaire. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient souhaité poursuivre les démarches avec la banque SOCIETE1.) qui aurait pris du temps pour traiter la demande. Le délai de la clause suspensive fixé dans le compromis de vente au 24 mars 2022 aurait été prorogé au 7 avril 2022. Ils se seraient maintenus informés de l'évolution de leur demande et auraient informé les intervenants du retard de la banque. En date du 5 avril 2022, ils auraient indiqué ne pas être opposés à une nouvelle prorogation du délai, à défaut de quoi les parties seraient libres de tous engagements contractuels, conformément aux termes du compromis de vente. En date du 7 avril 2022, PERSONNE5.) aurait informé l'agence immobilière SOCIETE2.) que le comité risque de la banque SOCIETE1.) aurait émis un accord verbal du prêt à leur insu. Le même jour, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient demandé une confirmation écrite de l'accord. En date du 8 avril 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient informé PERSONNE5.) de la caducité de plein droit du compromis de vente. En date du 12 avril 2022, PERSONNE5.) aurait envoyé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) un accord bancaire définitif de la banque SOCIETE1.) daté du 11 avril 2022. En date du 14 avril 2022, ils auraient informé l'agence immobilière SOCIETE2.) qu'ils se considéraient comme déliés du compromis de vente. Le même jour, ils auraient constaté que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient remis leur bien en vente et en date du 26 avril 2022, ils auraient été invités à émettre une nouvelle offre, ce qui démontrerait que la caducité de l'ancienne relation contractuelle aurait été acceptée.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent toute seconde prorogation du délai convenu dans le compromis de vente pour la réalisation de la condition suspensive.

Aucune prorogation écrite du délai ne serait intervenue et la preuve d'une telle prorogation ne pourrait pas être rapportée par témoignages, s'agissant de prouver directement contre le contrat. De toute façon, les communications entre parties démontreraient l'absence d'une telle prorogation, notamment leur courrier électronique du 5 avril 2022, dans lequel ils indiqueraient uniquement envisager une prolongation du délai. Les conditions d'une offre de contracter ne seraient pas remplies. Leur courrier serait, en outre, resté sans réponse. La communication avec leur courtier, PERSONNE5.), ne leur serait pas opposables. Aucune des communications n'attesterait d'un échange des consentements et d'un concours de volontés par rapport à une telle prolongation du délai. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient, d'ailleurs, pas pu accepter la proposition de prorogation du délai endéans le délai en cours, alors qu'ils n'auraient été informés de ladite proposition avant l'échéance du délai. Le courrier électronique du 5 avril 2022 n'aurait, en effet, de leur propre aveu, pas été immédiatement transmis à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'agence immobilière SOCIETE2.). Le silence d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne saurait être interprété comme un accord tacite à une prolongation. Les termes du compromis de vente n'auraient, de surcroît, pas autorisé une seconde prolongation.

Aucun accord bancaire ne serait intervenu avant l'échéance du terme, le 7 avril 2022. Un accord bancaire devrait revêtir une certaine forme et avoir un caractère officiel. Un accord écrit et officiel ne serait parvenu à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'en date du 12

avril 2022. Les communications entre le courtier, PERSONNE5.), et l'agence immobilière SOCIETE2.) ne les lieraient pas. L'attestation testimoniale et l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vue d'établir l'existence d'un accord bancaire dès le 7 avril 2022 seraient à rejeter, alors qu'ils viseraient à prouver contre et outre un acte, tel que le prévoirait l'article 1341 du Code civil.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'auraient remis ni accord, ni refus bancaire endéans le délai imparti. S'il existait ainsi une présomption de non-accomplissement de leurs diligences, ils pourraient en rapporter la preuve contraire. Or, ils auraient parfaitement respecté leur obligation de coopération loyale. La condition suspensive ne pourrait partant être considérée comme réputée accomplie, mais simplement défaillie.

Quant à la prétendue obstruction qu'ils auraient fait à l'accomplissement de la condition suspensive et à l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans ce contexte, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que l'offre de preuve serait à rejeter par application de l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile. Les faits y consignés seraient contestés et ne seraient corroborés par aucune pièce. L'offre de preuve par l'audition d'employés de la banque SOCIETE1.) ne serait, au demeurant, être concluante, et devrait donc être rejetée.

Il y aurait donc lieu de déclarer caduc le compromis de vente rétroactivement à la date de la défaillance de la condition suspensive, le 7 avril 2022.

Le compromis de vente aurait, par ailleurs, prévu une condition résolutoire en cas de défaut d'obtention par l'acquéreur d'un prêt bancaire malgré l'accomplissement des diligences nécessaires en ce sens. La vente serait donc caduque en cas de non-obtention du prêt malgré l'accomplissement des diligences nécessaires à cet effet.

Si le compromis de vente ne devait pas être considéré comme caduc, il conviendrait de retenir qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont mal appliqué la clause résolutoire figurant dans le compromis de vente. Leur mandataire aurait unilatéralement résilié le compromis en date du 22 juin 2022. Or, par application de la clause résolutoire le compromis serait automatiquement et de plein droit considéré comme n'ayant jamais existé. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourraient donc, par application de cette clause, pas réclamer des dommages intérêts pour résolution du contrat.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent encore la demande adverse en remboursement des frais de notaire. Il s'agirait de frais frustratoires, alors qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient parfaitement su qu'ils n'allaient pas se présenter.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font finalement valoir qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient exercé une pression insoutenable sur eux et qu'ils auraient agi en justice avec légèreté.

Ils demandent, partant, sur le fondement des articles 1134 et 1147, sinon 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur rembourser les frais et honoraires d'avocat qu'ils auraient été contraints d'exposer, soit le montant de 13.205,80.- euros en principal.

Il y aurait également lieu de les condamner au paiement d'un montant de 10.000.- euros à titre de préjudice moral.

Il conviendrait donc de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer le montant de 23.205,80.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du présent jugement.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent encore la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer un montant de 4.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Betty RODESCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent encore contester la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code. Ils contestent également la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat. Ils contestent finalement encore leur demande en dommages et intérêts pour préjudice moral et leur demande en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

2. Appréciation du Tribunal

Les demandes principales et reconventionnelles, ayant été introduites dans les forme et délai de la loi et n'étant pas critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

2.1. Quant à la demande principale

Le compromis de vente du 28 février 2022 comporte la clause suivante :

« *CLAUSE SUSPENSIVE :*

Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive expresse de l'obtention d'un prêt bancaire par l'Acquéreur, auprès d'un établissement de crédit au Grand-Duché de Luxembourg au plus tard le 24 mars 2022.

L'acquéreur s'oblige à faire les démarches nécessaires auprès d'une ou plusieurs banques en vue d'obtenir le crédit dans les meilleurs délais.

Le présent compromis sera caduc de plein droit, sans pénalité, ni intérêt, pour le cas où une ou plusieurs banques auraient refusé le crédit. Le ou les refus devront être justifiés par écrit.

L'Acquéreur avisera le Vendeur ainsi que l'agence intermédiaire par écrit dès l'obtention ou refus d'un prêt bancaire.

Le délai imparti pour présenter la ou les lettre(s) d'acceptation ou de refus pourra être prolongé de deux semaines maximum, uniquement si l'Acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institution financière attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

A défaut d'obtention par l'Acquéreur d'un prêt bancaire destiné au financement de la présente acquisition jusqu'au 24 mars 2022, (ou, dans le cas de la prolongation visée ci-dessus, jusqu'à la fin dudit délai), le présent compromis de vente est, automatiquement et DE PLEIN DROIT, sans mise en demeure préalable et par le simple fait de la péremption du susdit délai, considéré comme n'ayant jamais été conclu et toutes les parties sont libres de tous engagements contractuels, sans aucune indemnité de part et d'autre, sauf si l'Acquéreur n'a pas exécuté les diligences nécessaires à la réalisation des conditions suspensives. Le Vendeur est libre de remettre tout de suite l'objet de la présente en vente. »

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que la clause précitée comporterait une condition suspensive ainsi qu'une condition résolutoire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prennent pas précisément position quant à la qualification à donner à la clause litigieuse.

Il convient, partant, tout d'abord de qualifier ladite clause.

Il est admis que la condition d'obtention d'un prêt après démarches en ce sens auprès d'un institut bancaire dans un certain délai constitue un événement futur et incertain au sens de l'article 1181 du Code civil, partant une condition suspensive.

Aux termes de l'article 1183 du Code civil, la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé

L'intérêt majeur de la distinction entre la condition suspensive et la condition résolutoire réside dans la différence de la situation des parties durant le temps où la condition est pendante et ses effets quand elle se réalise.

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention, mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition (Cour 10 janvier 1995, numéro 16849 du rôle).

En l'espèce, il est évident que les droits des parties ne sont qu'éventuels, tant que le prêt prévu au compromis de vente n'a pas été accordé. La clause du contrat dont se prévaut les défendeurs doit partant être qualifiée de condition suspensive.

C'est partant à tort que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soutiennent que la clause comporterait à la fois une condition suspensive portant sur l'obtention d'un prêt et en même temps une condition résolutoire portant sur le défaut d'obtention dudit prêt.

Il ne s'agit toujours que d'une seule et même condition, à savoir l'obtention d'un prêt bancaire, dont la réalisation fait définitivement naître les droits des parties découlant du compromis. A défaut d'obtention du prêt, il n'y a pas anéantissement des droits des parties, ceux-ci n'étant jamais devenus effectifs dans le chef des parties.

Aux termes du compromis de vente, le délai pour l'obtention d'un prêt bancaire a initialement été fixé au 24 mars 2022 au plus tard.

Il est constant en cause que les parties ont convenu de proroger le délai précité jusqu'au 7 avril 2022.

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir si le délai a, une nouvelle fois, été prorogé, à l'échéance du 7 avril 2022.

Le Tribunal rappelle, quant à la prorogation de l'accord de vendre, respectivement la renonciation implicite des parties aux conséquences d'un dépassement du délai, qu'il est admis qu'une condition qui fait défaut ne peut revivre pour être utilement accomplie, sauf en cas de prorogation du délai intervenue d'un commun accord des parties avant l'échéance du terme. La renonciation aux conséquences juridiques du dépassement du délai peut être implicite, mais ne se présume pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir. La prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé.

La prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cass. 29 juin 2000, Pas.31, p. 440).

La volonté des parties de proroger le délai doit apparaître clairement (Civ. 3^e 7 mars 2019, no 18-14.022), ce qui sera le cas si elles œuvrent chacune pour la réalisation des conditions (Civ. 3^e 12 sept. 2006, no 05-16.317 , RDC 2007. 364, obs. Collart-Dutilleul).

Ainsi, le comportement des parties œuvrant aux fins d'assurer la réalisation de la condition suspensive permet au Tribunal d'en déduire la volonté commune, certaine et non équivoque des parties de renoncer au délai et de proroger les effets du compromis de vente au-delà du terme initialement prévu.

Il est de jurisprudence constante que les juridictions ne peuvent pas avoir égard à des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite du délai.

Si la prorogation d'un délai, à l'instar de la conclusion de tout contrat, peut être le fruit d'un accord tacite, une manifestation de volonté de proroger n'en doit pas moins rester univoque et émaner de celui à qui on l'oppose.

Il y a manifestation de volonté expresse lorsque sont délibérément utilisés des procédés dont la finalité est de véhiculer, de communiquer des informations : langage, écriture, gestes codifiés par l'usage. Il y a au contraire manifestation de volonté tacite lorsqu'un procédé quelconque exprime indirectement mais certainement une volonté juridique (GODE, Volonté et manifestations < tacites >, thèse, Lille, 1977. – GRIDEL, Le signe et le droit, thèse, Paris II, 1979).

Cette preuve n'est pas soumise aux dispositions des articles 1341 et suivants du Code civil.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'en date du 5 avril 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient demandé la prolongation du délai imparti pour l'obtention d'un prêt bancaire et qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient accepté ladite prolongation. Cela résulterait de leur comportement et des différentes correspondances, notamment de leurs représentants respectifs.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier que le délai du 7 avril 2022 aurait été explicitement prorogé avant son expiration, ni qu'un nouvel accord aurait été trouvé par écrit entre les parties par rapport aux conditions de la vente, antérieurement à la date butoir du 7 avril 2022.

Quant à un accord tacite de prorogation du délai, il convient de relever que le comportement des parties après la date butoir du 7 avril 2022 est dépourvu de pertinence, puisque la manifestation de volonté de proroger doit intervenir avant l'arrivée du terme fixé. Le Tribunal examinera donc uniquement les éléments soumis à son appréciation jusqu'à cette date butoir.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se prévalent d'un message électronique du 7 avril 2022 pour prétendre avoir tacitement accepté la prolongation du délai que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient sollicité dans leur courrier électronique du 5 avril 2022.

Dans le courrier électronique du 5 avril 2022 précité, adressé à l'agence immobilière SOCIETE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) indiquent : « *Si cette considération permet d'envisager un amendement du compromis pour une nouvelle prolongation dans le cas où nous n'avons pas d'accord bancaire d'ici jeudi, nous l'accepterions. A défaut, les parties seraient libres de tous engagements contractuels, sans aucune indemnité de part et le vendeur serait libre de remettre l'objet de la présente en vente.* ».

Dans l'échange de messages électroniques du 7 avril 2022, l'agence immobilière SOCIETE2.) indique à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) : « *PERSONNE6.), just so you know they finally got green lights from the bank we are waiting for the certificate. [...]* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont répondu à ce message comme suit : « *Those are good news Thomas. If the certificate is not yet ready, having a written confirmation from the brokers would be reassuring. Can you (or one of your colleagues) request it? Thanks and enjoy your holidays.* »

Le Tribunal considère que les messages précités démontrent la volonté commune, certaine et non équivoque des parties de renoncer au délai fixé au 7 avril 2022 et de proroger les effets du compromis, au moins pour un délai raisonnable, en attendant l'émission d'un certificat par la banque.

Le fait que les messages n'aient pas été échangés directement entre parties, mais par chacune d'entre elles à l'agence immobilière SOCIETE2.), ne porte pas à conséquence, dans la mesure où la volonté commune des parties émane des messages qu'elles ont, elles-mêmes, rédigés et envoyés. La question de l'existence d'un mandat dans le chef de l'agence immobilière SOCIETE2.) ne se pose, partant, pas.

Il convient, partant, de retenir que le délai a été tacitement prorogé, postérieurement au 7 avril 2022, et ce, pour une durée indéterminée.

Il est constant en cause qu'en date du 11 avril 2022, la banque SOCIETE1.) a émis une lettre à l'attention de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) libellée comme suit : « *Nous avons l'honneur de vous informer que la Banque SOCIETE1.) S.A. a donné son accord à votre demande de crédit immobilier destiné à financer : l'acquisition d'un appartement sis à L-ADRESSE4.). Cet accord est valable pendant 30 jours, sous réserve d'acceptation de votre part des conditions particulières et suspensives régissant l'offre de crédit que vous trouverez en annexe. [...].* »

En date du 8 juin 2022, le mandataire d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont adressé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une sommation de passer acte de vente par devant le notaire Edouard DELOSCH le 16 juin 2022 à 15.30 heures.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne se sont pas présentés devant notaire à la date et à l'heure prévues.

Un procès-verbal de non-comparution a été dressé par le notaire Edouard DELOSCH en date du 16 juin 2022.

Aux termes du compromis de vente du 28 février 2022, « *CLAUSE PENALE : Si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non-comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, sauf cas de force majeure, l'autre partie aura droit de :*

- *soit notifier à la partie défaillante, par lettre recommandée, la résiliation de plein droit de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer l'autre partie une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire, dont le montant est fixé à 10% du prix de vente du bien immobilier, sans préjudice du droit de demander une indemnité supérieure si le préjudice devait dépasser le montant de la clause pénale.*
- [...] ».

Par courrier du 22 juin 2022, le mandataire d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a résilié, pour le compte de ses mandants, aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la vente de l'appartement faisant l'objet du compromis de vente litigieux et a demandé le paiement de la clause pénale.

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de constater que le compromis de vente a été valablement résilié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux torts de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et de déclarer fondée leur demande en paiement de la clause pénale.

Le Tribunal relève que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne demandent pas la modération du montant de la clause pénale.

Par conséquent, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 179.500.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter de la date de la mise en demeure du 22 juin 2022, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE7.) demandent encore la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer le montant de 2.652,46.- euros au titre des frais de notaire engendrés pour l'établissement du procès-verbal de non-comparution du 16 juin 2022 et pour l'acte de vente non réalisé.

Force est de constater que c'est par la faute de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que la vente ne s'est pas réalisée, alors même qu'ils étaient d'accord, en date du 5 avril 2022, pour prolonger le délai convenu en attendant l'émission du certificat de la banque et qu'ils ont obtenu ledit certificat, à peine 6 jours plus tard, soit le 11 avril 2022.

Il s'ensuit que c'est à juste titre qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament le remboursement des frais engendrés par les prestations accomplies par le notaire DELOSCH en vue de la passation de l'acte de vente, y compris ceux liés à l'établissement du procès-verbal de non-comparution, nécessaire aux fins d'établir le refus de passer acte.

Il y a partant lieu de déclarer la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement du montant de 2.652,46.- euros (729 + 1.923,46) fondée et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer le montant de 2.652,46.- euros.

2.2. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en réparation de leur préjudice moral

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir qu'ils auraient subi des pressions de la part d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.). PERSONNE3.) s'en retrouverait actuellement dans un état anxiodépressif intense.

Or, non seulement PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne prouvent ni les pressions de la part d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ni le lien de causalité entre son état et la conclusion du compromis de vente du 28 février 2022.

Le Tribunal ajoute, dans ce contexte, qu'il est incompréhensible que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aient soudainement refusé de passer l'acte de vente, alors qu'ils ont obtenu l'accord bancaire de la banque SOCIETE1.) quelques jours seulement après avoir manifesté leur volonté de proroger le compromis de vente, prorogation qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acceptée. Ils ne fournissent d'ailleurs aucune explication quant à leur revirement soudain. Il s'ensuit que c'est leur comportement qui a été délétère et non celui d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Leur demande en dommages et intérêts est, partant, à déclarer non fondée.

2.3. Quant aux demandes accessoires

Chacune des parties demande le remboursement des frais et honoraires qu'elle aurait été contrainte d'exposer dans le cadre de la présente affaire.

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 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, il appartient aux parties de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la partie adverse, d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne démontrent pas la prétendue faute commise par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Leur demande est à déclarer non fondée.

Quant à la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement du montant de 6.242,13.- euros en principal.

Eu égard à l'issue du litige, au fait qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été contraints de poursuivre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en justice afin que ceux-ci respectent leurs engagements, la faute de ces derniers est établie.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent les mémoires d'honoraires et les preuves de paiement correspondants. Il s'ensuit qu'ils démontrent leur préjudice en relation causale avec la faute de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir augmenter la condamnation des intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon du présent jugement.

L'intégralité des montants n'ayant pas été réglée au jour de l'introduction de la demande, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.242,13.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du jour du prononcé du présent jugement.

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).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

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 solidairement à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

dit la demande principale fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 179.500.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 22 juin 2022, jusqu'à solde,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais de notaire fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.652,46.- euros,

dit la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais d'avocat fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 6.242,13.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 24 janvier 2025, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en réparation de leur préjudice moral non fondé,

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

dit les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.