

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00029

Audience publique du vendredi, quatorze février deux mille vingt-cinq

Numéros de rôle TAL-NUMERO1.) et NUMERO2.)

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

I. TAL-NUMERO1.)

Entre

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.) et représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de Justice suppléant Laura GEIGER. en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 31 octobre 2022,

comparaissant par **Maître Stéphanie LACROIX**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE1.)**, ans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit PERSONNE3.);

comparaissant par **Maître Max BECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

II. NUMERO2.)

Entre

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses en intervention aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick PERSONNE4.) de Luxembourg en date du 22 décembre 2022,

comparaissant par **Maître Max BECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.) inscrite au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention aux fins du prredit exploit KURDYBAN,

comparaissant par **Maître Lionel SPET**, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 13 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 24 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 24 janvier 2025.

Par exploit d'huissier du 31 octobre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-NUMERO1.).

Par exploit d'huissier du 22 décembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation en intervention à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l..

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro NUMERO2.).

Par ordonnance de jonction du 19 janvier 2023, les affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-NUMERO1.) et NUMERO2.) ont été jointes.

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 ses conclusions de synthèse du 5 décembre 2024, la société SOCIETE1.) a demandé à voir

- recevoir l'acte d'assignation du 31 octobre 2022 ainsi que les présentes conclusions en la forme et au fond les dire fondées et justifiées,
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à la partie demanderesse la somme de 161.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1^{er} avril 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 1.500.-€ sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à la partie demanderesse les frais d'avocats réglés par la partie demanderesse sur base de leur responsabilité civile,
- condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Stéphanie LACROIX qui le demande, affirmant en avoir fait l'avance,

- déclarer les demandes des parties défenderesses non fondées,
- débouter les parties défenderesses de l'intégralité de leurs demandes.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 5 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir :

- constater et dire que l'assignation en intervention du 22 décembre 2022 est claire et précise,
- constater et dire que la défense de la société SOCIETE2.) n'est pas désorganisée et qu'elle n'établit ni en quoi sa défense serait désorganisée, ni un quelconque préjudice,
- constater et dire que la société SOCIETE2.) n'a pas pu se méprendre sur ce qui lui est reproché, et n'a pas subi de préjudice,
- rejeter en conséquence purement et simplement le moyen de libellé obscur,
- quant au fond et au compromis de vente,
- principalement, constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont reçu deux refus bancaires endéans le délai fixé au compromis de vente,
- partant, déclarer que le compromis du 22 janvier 2022 est nul de plein droit,
- pour autant que de besoin, prononcer la résolution judiciaire,
- en conséquence, rejeter purement et simplement la demande en paiement de la clause pénale, pour être irrecevable, sinon ni fondée, ni justifiée,
- subsidiairement, constater et dire que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont respecté leurs obligations contractuelles aux termes du compromis de vente litigieux, que seule la société SOCIETE2.) est responsable du non-respect du délai fixé au compromis,
- pour autant que de besoin, déclarer nul et non écrit l'article 3.4. phrase 1 et 3 pour être contraire aux articles L.211-2 (1) et (2) et L.211-3,(6) du Code de la consommation,
- partant, constater et dire que la société SOCIETE2.) a commis une faute contractuelle causant un dommage à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), engageant sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle,
- en conséquence et pour autant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient condamnés au montant de la clause pénale, quod non, condamner la société SOCIETE2.) à les tenir quitte et indemne de toute condamnation, soit au montant de 161.000.- euros, correspondant au montant de la clause pénale, sans préjudice des intérêts et d'une possible indemnité de procédure, auquel SOCIETE2.) devra être tenue,
- plus subsidiairement, en application de l'article 1152 du Code civil et pour l'hypothèse où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient condamnés au paiement de la clause pénale, réduire le montant de cette condamnation à de plus justes proportions au vu de l'attitude des parties de Maître BECKER et des circonstances de l'espèce,
- quant à la résiliation du compromis, rejeter la demande en résiliation du compromis de vente litigieux, celui-ci étant résolu de plein droit, sinon rejeter la demande en résiliation du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

- donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils ne s'opposent pas à la résiliation du compromis de vente,
- quant aux indemnités de procédure, donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils contestent en son principe et en son quantum l'indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros formulée par la société SOCIETE1.) au titre de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour ne pas être fondée,
- partant, rejeter cette demande, qui ne remplit pas les conditions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- condamner au contraire la société SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 2.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour toutes les sommes que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent déboursier, non compris dans les dépens, tels les frais d'avocat et qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge compte tenu du comportement fautif de la société SOCIETE1.),
- condamner la société SOCIETE2.) à une indemnité de procédure de 2.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile pour toutes les sommes que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent déboursier, non compris dans les dépens, tels les frais d'avocat et qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge, compte tenu du comportement fautif de la société SOCIETE2.),
- condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, la société **SOCIETE1.)** fait exposer que par compromis de vente du 22 janvier 2022, elle aurait vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un bien immobilier situé à L-ADRESSE4.) pour un prix de 1.610.000.- euros.

Le compromis de vente aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt endéans un délai de 6 semaines, soit jusqu'au 5 mars 2022. Le délai précité aurait pu être prolongé de 2 semaines si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) présentaient à la société SOCIETE1.) un certificat de l'institut financier suivant lequel la demande serait en cours de traitement.

L'acte de vente devrait être reçu devant notaire pour le 25 mars 2022 au plus tard.

En date du 7 mars 2022, la société SOCIETE2.) aurait transmis à l'agence immobilière en charge de la vente une « lettre de dépôt » suivant laquelle le dossier de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aurait été transmis à plusieurs partenaires bancaires sans autres précisions.

Ainsi, à la date butoir du 5 mars 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient disposé ni d'un accord ou refus bancaire, ni d'un certificat d'un institut financier attestant que leur demande serait en cours de traitement.

La société SOCIETE1.) conteste avoir renoncé à se prévaloir des conditions du compromis de vente et avoir accepté de patienter jusqu'à ce que les détails du prêt à accorder soient fixés.

En date du 1^{er} avril 2022, la société SOCIETE1.) aurait, par l'intermédiaire de son mandataire, notifié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le compromis de vente serait résolu et leur aurait demandé le paiement du montant de 161.000.- euros correspondant à la clause pénale.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient refusé de s'exécuter.

En date du 11 avril 2022, ils auraient transmis à l'agence immobilière un refus bancaire de la banque SOCIETE3.) portant sur un montant de 2.457.459.- euros. Un autre refus bancaire de la banque SOCIETE4.) portant sur un montant de 1.900.000.- euros n'aurait jamais été porté à leur connaissance, ni à celle de l'agence immobilière.

Or, le compromis de vente aurait exigé la production de deux refus bancaires.

Il résulterait de tout ce qui précède que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas coopéré loyalement à la réalisation de la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se seraient jamais directement adressés à un institut financier, mais à un courtier, la société SOCIETE2.). Le mandat avec cette dernière aurait été antérieur à la signature du compromis de vente et n'aurait comporté aucun montant précis du financement à obtenir. Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient ensuite demandé un montant bien supérieur au prix de vente. Ils n'auraient pas suivi l'avancée de leurs demandes de crédit auprès de la société SOCIETE2.), ni contacté les banques pour s'enquérir de l'avancée de leur demande. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient, en outre, fourni des fiches de salaires qui n'auraient pas été à jour, alors que PERSONNE2.) se serait, par la suite, trouvée en congé parental, ce qu'elle aurait omis de préciser aux instituts financiers.

La défaillance de la condition suspensive aurait été acquise par l'arrivée du terme stipulé dans le compromis de vente, à savoir le 5 mars 2022. Il importerait peu de savoir si la condition aurait encore pu se réaliser postérieurement à cette date. Même s'il fallait admettre que le délai avait été prorogé de 2 semaines, jusqu'au 19 mars 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient toujours pas fourni à la société SOCIETE1.) un accord ou refus bancaire à cette date.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourraient soutenir que les conditions du compromis de vente auraient été remplies, alors qu'ils reprocheraient précisément à la société SOCIETE2.) de ne pas avoir respecté les délais du compromis de vente, ce qui aurait fait partie sa mission.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient partant fautivement empêché la condition suspensive de se réaliser.

Conformément à l'article 1178 du Code civil, la condition serait accomplie lorsque le débiteur, obligé sous cette condition, en empêcherait l'accomplissement. Le compromis de vente serait partant résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le compromis de vente prévoirait qu'en cas de résiliation par l'une des parties, celle-ci devrait payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente. Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 161.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} avril 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) déclare encore s'opposer à toute modération du montant de la clause pénale. La clause pénale serait la règle et la modification l'exception. Le taux de 10% retenu serait un taux normal. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne fourniraient aucune raison à leur demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'en vue de l'obtention du prêt nécessaire à l'acquisition du bien immobilier, ils auraient fait appel aux services de la société SOCIETE2.). Le courtier de la société SOCIETE2.) serait entré en contact avec l'agence immobilière mandatée par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) aurait, ainsi, été parfaitement informée de l'état d'avancement de la demande de financement. L'agence immobilière aurait indiqué à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que la société SOCIETE1.) accepterait d'attendre le détail des prêts avant de procéder à la signature devant notaire. Le notaire Karine REUTER aurait, en outre, été en congé au jour prévu pour la passation de l'acte. La société SOCIETE1.) ne pourrait partant pas prétendre qu'ils n'auraient pas entrepris de démarches en vue de l'obtention d'un prêt.

En date du 11 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient envoyé à la société SOCIETE1.) 3 lettres de refus des banques SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE6.) datées des 8 avril 2022, 25 mars 2022 et 7 février 2022, lettres qu'ils auraient reçues de la société SOCIETE2.) le 8 avril 2022. En date du 14 avril 2022, la société SOCIETE2.) aurait encore envoyé à la société SOCIETE1.), sur pression de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), une lettre de refus bancaire de la banque SOCIETE4.) du 9 mars 2022.

Ils auraient donc tout fait pour satisfaire aux exigences du compromis de vente.

Le défaut de l'agent immobilier, sinon du courtier de la société SOCIETE2.) de transmettre les différents documents bancaires à la société SOCIETE1.) en temps utile ne pourrait pas leur être imputé.

Il s'y ajouterait qu'en date du 13 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient obtenu un prêt bancaire de la SOCIETE7.), mais la société SOCIETE1.) aurait préféré demander la clause pénale.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient reçu deux refus bancaires endéans le délai imparti, conformément aux termes du compromis de vente, celui-ci serait à déclarer de plein droit nul et non avenue et la société SOCIETE1.) ne serait pas en droit de demander le paiement de la clause pénale.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que les conditions de mise en œuvre de la clause pénale ne seraient pas remplies, alors qu'ils n'auraient commis aucun manquement contractuel. La société SOCIETE1.) aurait accepté d'attendre, de sorte qu'il n'y aurait plus eu de terme à respecter. En l'absence de terme, la société SOCIETE1.) devrait partant démontrer que les conditions stipulées au compromis ne pourraient plus être réalisées. Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir que le montant de la clause pénale est manifestement excessif et contesté tant en son principe qu'en son quantum.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font ensuite valoir qu'à supposer qu'une inexécution contractuelle puisse leur être reprochée, celle-ci ne résulterait que du comportement de la société SOCIETE2.).

Il aurait appartenu à la société SOCIETE2.) de s'enquérir des délais à respecter en cas de signature du compromis de vente et de respecter les termes dudit compromis de vente et agir avec professionnalisme et honnêteté.

Or, le fait de ne pas avoir transmis les réponses des banques du 7 février 2022 et du 9 mars 2022 mettrait en cause la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir, dans ce contexte, que l'article 3.4 de la convention du 14 décembre 2021 conclue avec la société SOCIETE2.) serait à qualifier de clause abusive au sens des articles L-211-2 et L-211-3 du Code de la consommation. La société SOCIETE2.) ne saurait partant s'exonérer de sa responsabilité en invoquant cette disposition.

Il s'ensuivrait qu'au cas où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devaient être condamnés au paiement de la clause pénale, la société SOCIETE2.) devrait les tenir quittes et indemnes de toute condamnation audit montant.

La société **SOCIETE2.)** déclare soulever l'exception de nullité pour cause de libellé obscur de l'assignation en intervention introduite à son encontre par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Elle fait valoir qu'elle ignorerait les reproches, fautes ou manquements sur base desquelles elle serait assignée.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle aurait été chargée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rechercher pour leur compte un crédit d'un montant de 1.592.000.- euros pour l'acquisition de leur résidence principale.

Aux termes de la convention, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'elle ne serait pas responsable des délais auxquels PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient engagés par ailleurs.

En tout état de cause, elle aurait adressé plusieurs dossiers de demandes de financements à des banques de la place. Elle aurait communiqué toutes les décisions de refus des banques au fur et à mesure des décisions prises par les banques en question.

Au 5 mars 2022, seul le refus de la banque SOCIETE3.) aurait été reçu par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Le 9 mars 2022 serait intervenu le refus de la banque SOCIETE4.). Les banques SOCIETE4.) et SOCIETE6.) auraient transmis leur refus les 25 mars et 7 avril 2022. Ces délais de traitement des dossiers ne seraient pas de sa responsabilité. Sa responsabilité ne pourrait pas être engagée par le fait qu'aucun financement n'aurait été accordé étant donné qu'elle n'aurait contracté aucune obligation de résultat.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient partant à débouter de leur demande tendant à se voir tenir quittes et indemnes.

La société SOCIETE2.) demande encore à voir débouter la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande, de son côté, la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer, quant au moyen tiré du libellé obscur de leur assignation en intervention soulevé par la société SOCIETE2.), qu'ils auraient, dans leur exploit, reproduit l'assignation principale. La société SOCIETE2.) n'aurait ainsi pas pu se méprendre sur les détails du litige principal.

Ils auraient, en outre, précisé que la société SOCIETE2.) aurait été mandatée pour trouver le meilleur crédit immobilier possible. Au dispositif de leur assignation, ils auraient demandé que la société SOCIETE2.) soit condamnée à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation, notamment au paiement du montant de 161.000.- euros correspondant au montant de la clause pénale.

La société SOCIETE2.) ne préciserait pas en quoi sa défense serait désorganisée. Elle ne prouverait pas son préjudice et n'allèguerait même pas en avoir subi un.

Le moyen tiré du libellé obscur serait donc à rejeter.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à la demande principale

La demande de la société SOCIETE1.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

La société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ne pas avoir coopéré loyalement à la réalisation de la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente du 22 janvier 2022.

Or, conformément à l'article 1178 du Code civil, la condition serait accomplie lorsque le débiteur, obligé sous cette condition, en empêcherait l'accomplissement. Le compromis de vente serait partant résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le compromis de vente prévoirait qu'en cas de résiliation par l'une des parties, celle-ci devrait payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente. Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 161.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} avril 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Le compromis de vente du 22 janvier 2022 prévoit une clause dénommée « *condition suspensive* », libellée comme suit : « *le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive expresse de l'obtention d'un prêt bancaire par les Acquéreurs.*

La partie acquéreuse dispose d'un délai de 6 semaines à compter de la signature du présent compromis, soit le 5 mars 2022, pour informer la partie venderesse de l'obtention d'un prêt bancaire destiné au financement de la présente acquisition. La partie acquéreuse avisera la partie venderesse par écrit dès l'obtention d'un prêt bancaire.

Si à la date du 5 mars 2022 le prêt bancaire destiné au financement de la présente acquisition a été refusé par au moins 2 établissements bancaires, le présent compromis de vente est, automatiquement et SOCIETE8.), 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. Les Vendeurs sont libres de remettre de suite l'objet de la présente en vente.

En revanche, si à cette date, les acheteurs n'ont fourni aucun document attestant du refus ou de l'acceptation du prêt par un établissement bancaire, alors la vente sera considérée comme parfaite.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus sera prolongé (de 2 semaines maximum), uniquement si les Acquéreurs sont en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que leur demande est en cours de traitement. »

Le compromis de vente prévoit, en outre, une disposition intitulée « *CLAUSE PENALE* », libellée comme suit :

« Si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non-comparution volontaire ou non justifiée de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, l'autre partie aura droit de :

- *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 à 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*
 - *payer sur le compte de PERSONNE5.), une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire égale à 2,75% du prix de vente de l'immeuble, majorée de la TVA applicable.*
- *poursuivre par tous moyens l'exécution de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer à l'autre partie tous les frais de poursuite, et tous les frais ou pertes éventuellement causés par les délais supplémentaires ainsi que des intérêts au taux de 10% l'an calculés sur le prix de vente, à partir de la date initialement prévue pour la passation de l'acte authentique jusqu'à la passation effective de l'acte authentique. »*

Il est constant en cause qu'en date du 1^{er} avril 2022, la société SOCIETE1.) a, par l'intermédiaire de son mandataire, notifié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le compromis de vente était résolu de plein droit et leur a demandé le paiement du montant de la clause pénale de 161.000.- euros.

La société SOCIETE1.) ayant, partant, d'ores et déjà notifié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la résolution du compromis de vente, il n'y a plus lieu de se prononcer sur ce point.

Contrairement à ce que soutient la société SOCIETE1.) dans ses conclusions, le compromis de vente ne prévoit pas uniquement qu'en cas de résiliation par l'une des parties, celle-ci devrait payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente.

Le compromis de vente prévoit que la clause pénale est due si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non-comparution volontaire ou non justifiée de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique et que, dans ce cas, l'autre partie ait opté pour la notification à la partie défaillante de la résiliation de plein droit de la vente, plutôt que pour son exécution forcée.

La société SOCIETE1.) soutient que l'acte notarié n'aurait pas pu être passé par la faute de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au motif que ces derniers auraient manqué à leurs obligations découlant du compromis de vente et, plus particulièrement, à celle visant à coopérer loyalement à la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire.

En l'espèce, le compromis de vente prévoyait la passation de l'acte notarié pour le 25 mars 2022 au plus tard.

Or, aucune mise en demeure de passer acte devant notaire n'est versée aux débats.

Il n'est donc pas établi, à l'abri de tout doute, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se seraient pas présentés le jour de la convocation du notaire pour passer l'acte de vente.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne soutiennent pas qu'ils se seraient présentés devant notaire si une convocation leur avait été envoyée.

Il résulte, par ailleurs, des pièces produites qu'à la date du 25 mars 2022, ils ne disposaient pas encore du financement nécessaire à l'acquisition immobilière, ce qui ne leur permettait notamment pas de répondre à toutes les questions transmises par le notaire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent cependant tout manquement dans leur chef, en particulier, par rapport à leur coopération loyale dans la réalisation de la condition suspensive.

Il faut admettre que dans l'hypothèse d'un tel manquement, la non-comparution devant notaire serait à qualifier de « volontaire » ou de « non justifiée », ce qui pourrait alors justifier la demande en paiement de la clause pénale prévue au compromis de vente.

Il convient partant d'examiner si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont manqué à leurs obligations découlant du compromis de vente.

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

L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous condition suspensive l'obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (Cass. 14 juillet 2009, Pas.34, p.413 ; Cour 26 janvier 2011, numéroNUMERO5.) du rôle).

Concernant le cas où la condition porte sur la décision d'un tiers (par exemple l'obtention d'un financement auprès d'un établissement financier), le débiteur est tenu, en application de l'article 1178 du Code civil, de l'obligation de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse.

En l'absence de ces diligences, la condition suspensive est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil et le compromis de vente vaut vente entre parties. La condition n'est cependant réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant, en général, aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante qui n'a pas démontré avoir fait toutes les diligences.

En présence d'une condition suspensive, la dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où ce n'est point véritablement le cours normal des choses, mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement. Renversant alors les choses, le législateur et le juge réputent acquise l'issue défavorable au tricheur. Si en principe le créancier doit prouver la faute du débiteur, la jurisprudence récente tend toutefois à inverser le fardeau de la preuve en mettant à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli des diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition (Cour 28 juin 2000, P.31, p.395).

Lorsque l'acquéreur n'a pas obtenu le prêt conditionnant son achat en raison de démarches insuffisantes (Cass fr. 3e civ. 25 avril 1978, JCP 1979), la condition d'obtention du prêt est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code Civil.

Aux termes du compromis de vente litigieux, le délai imparti pour informer la partie venderesse, la société SOCIETE1.), de l'obtention d'un prêt en vue de l'acquisition immobilière expirait le 5 mars 2022. Ce délai était susceptible d'être prolongé de 15 jours.

Les parties sont en désaccord quant à un accord sur une éventuelle prolongation des effets du compromis de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que le délai aurait d'abord été prolongé de 15 jours, puis que la société SOCIETE1.) aurait même accepté de renoncer à tout délai.

En l'espèce, il convient de se reporter à un échange de messages électroniques du 2 mars 2022, entre PERSONNE6.) de l'agence immobilière mandatée par la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.), libellé comme suit :

« Hello Sidd. Have you had an agreement from the bank? On the compromise, we had set a maximum date of March 5. Do you think you will have an answer by then or do you need more time? Regards (15:37)

PERSONNE7.)'s in process. I think we will need more time. I will chase the banks to provide a document that it's in process. (17:39)

Yes please because the notary and Mr Danci ask for a document. Thank you. (17:40). »

Par un courrier électronique du 4 mars 2022, PERSONNE8.) de la société SOCIETE2.) écrit à PERSONNE6.) :

« Comme suite à notre entretien téléphonique il y a quelques minutes, je vous confirme la bonne avancée du dossier de nos clients auprès de plusieurs de nos partenaires bancaires qui ont déjà donné des pré-accords. Nous attendons maintenant le retour des comités de crédit. Je vous prie de trouver ci-jointe notre attestation de dépôt en banque du dossier des client. »

Aux termes de l'attestation de dépôt du 4 mars 2022 transmise, la société SOCIETE2.) indique :

« Par la présente, nous vous informons qu'atHomeFinance S. à r.l., agissant en tant qu'intermédiaire en crédits immobiliers et inscrit au registre tenu par la CSSF, a effectué une analyse préliminaire de votre capacité d'emprunt pour la faisabilité de votre projet immobilier, compte tenu de votre situation actuelle et sur base des informations et des pièces justificatives que vous nous avez fournies à la suite de cette analyse préliminaire, nous avons le plaisir de vous informer de la transmission depuis le 02/02/2022 de votre demande de prêt auprès d'un ou plusieurs de nos partenaires bancaires et ce, pour obtenir de leur part un accord de financement pour l'acquisition immobilière suivante

CENTS 19 A RUE DE LA VALLEE ADRESSE5.)

Nous tenons à attirer votre attention sur le fait qu'atHome SOCIETE9.) S. à r. l, n'agit pas en qualité de prêteur et que ce document ne constitue aucunement une validation officielle et effective d'une demande de prêt immobilier. Ce document vous est adressé sous toute réserve et sans aucune reconnaissance préjudiciable. M. PERSONNE8.) reste à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires. »

Dans ce contexte, il convient de préciser que la société SOCIETE1.) ne conteste pas que son agent immobilier, PERSONNE6.), n'ait pas eu le pouvoir de l'engager à cet égard.

Le Tribunal considère, par ailleurs, que les développements de la société SOCIETE1.) selon lesquels le document produit par la société SOCIETE2.), à savoir sa « lettre de dépôt » du 4 mars 2022, ne constituerait pas un certificat d'un institut financier attestant que la demande serait en cours, est à rejeter.

En effet, il résulte du contrat de mandat conclu entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et la société SOCIETE2.), d'autre part, en date du 13-14 décembre 2021 que la société SOCIETE2.) a été chargée de rechercher et de négocier pour le compte de ses mandants et au titre de leurs besoins personnels un crédit immobilier devant servir à l'acquisition d'un immeuble, en l'occurrence de leur résidence principale. Il résulte, par ailleurs, des termes de la « lettre de dépôt » que la société SOCIETE2.) a introduit à

certain nombre de demandes de financement auprès de plusieurs établissements financiers.

Il s'ensuit que le document précité répond à suffisance aux exigences requises dans le compromis de vente et que sa transmission vaut demande de prolongation du délai de 15 jours.

Il découle, partant, à suffisance des échanges qui précèdent que la société SOCIETE1.) avait accepté de prolonger le délai initialement fixé de 15 jours.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que, par la suite, la société SOCIETE1.) aurait même accepté de renoncer à tout délai.

Dans ce contexte, il convient de se référer à un message électronique de l'agent immobilier, PERSONNE6.), du 28 mars 2022, libellé comme suit :

« Hi Sidd. Do you have some news for me ? The deadline has passed. We must go and sign with the notary as soon as possible. The seller has the right to ask for the full payment of the price of the house without delay. Please send me the documents ».

Or, il ne résulte pas de ce message électronique que la société SOCIETE1.) aurait renoncé aux délais fixés pour la réalisation de la condition suspensive. Au contraire, il en résulte qu'au 28 mars 2022, la société SOCIETE1.) considérait la vente comme parfaite et qu'elle demandait la passation de l'acte notarié de vente au plus vite.

Il s'ensuit que le délai pour la réalisation de la condition suspensive a été prolongé de 15 jours, soit jusqu'au 20 mars 2022. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devaient donc accomplir toutes les diligences nécessaires pour que la condition suspensive se réalise pour le 20 mars 2022 au plus tard.

Il convient, partant, d'examiner si et dans quelle mesure PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont manqué à leurs obligations dans ce contexte.

Il est constant en cause que 4 dossiers ont été introduits par le biais de la société SOCIETE2.) auprès de la banque SOCIETE4.), de la SOCIETE3.), de la SOCIETE5.) et de la banque SOCIETE6.).

Il est également établi que les 4 banques ont émis des certificats de refus qui sont versés aux débats.

La société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ne pas lui avoir transmis ces refus bancaires endéans le délai prolongé, expirant le 20 mars 2022, alors même qu'elle en aurait disposé, respectivement qu'elle aurait dû les demander auprès des établissements financiers concernés. Elle leur reproche de ne pas s'être suffisamment renseignés de l'avancée de leur dossier auprès desdits établissements. Elle soutient, en outre, qu'ils n'auraient pas fourni d'emblée tous les documents

nécessaires, à savoir des fiches de salaire actualisées et qu'ils auraient demandé un financement bien supérieur au prix de vente du bien immobilier faisant l'objet du compromis.

Or, à l'analyse des pièces produites aux débats, le Tribunal relève que les parties se trouvaient en contact régulier. Les échanges entre parties, que ce soit entre PERSONNE2.) et PERSONNE6.) ou entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE6.), démontrent que PERSONNE6.) était tenue informée de l'évolution des dossiers bancaires.

Outre les échanges du 2 mars 2022, puis du 4 mars 2022, ensuite du 7 mars 2022 ou encore du 17 mars 2022, il résulte, plus particulièrement d'un échange du 28 mars 2022 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tenaient PERSONNE6.) parfaitement informée de toute information qui leur était transmise dans les dossiers.

Cet échange est libellé comme suit :

« PERSONNE9.), finance agent PERSONNE10.) informed us in the afternoon that SOCIETE5.) has given a refusal. We didn't know if Jean had informed you yet but it is really shocking for us. Because previously, they said SOCIETE5.) is going to approve. We can give you a call if you are available. (18:11)

He also informed us today that SOCIETE4.) was the other bank they approached but they have also refused (18:11) »

What?!? I don't understand, you told me since the beginning you will have no difficulties to have the loan. What about your apartment? You said you wanted to keep it and rent it out. Maybe you should sell it. Do you need an evaluation for it? (18:26) »

Or, à la date où PERSONNE2.) informe PERSONNE6.) des refus bancaires des banques SOCIETE5.) et SOCIETE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) venaient de recevoir l'information de la société SOCIETE2.).

S'il est vrai que les banques SOCIETE3.) et SOCIETE6.) ont rapidement émis un avis négatif au financement, le Tribunal n'est pas d'avis que l'absence de transmission de ces avis démontre un manque de diligence de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), leur objectif étant d'obtenir le financement aux fins de pouvoir acquérir le bien immobilier et non de rendre le compromis de vente caduc par la transmission de deux refus bancaires endéans le délai requis. Tout autre raisonnement reviendrait à dénaturer la volonté des parties et l'objet même de la convention.

Il convient encore de préciser que seul le certificat de refus de la banque SOCIETE6.) est antérieur au 20 mars 2022. Il date du 7 février 2022, donc très peu de temps après le début des démarches. Les autres certificats sont tous postérieurs à la date d'expiration du délai. En effet, si le certificat de refus de la banque SOCIETE4.) est daté du 9 mars

2022, il résulte de la correspondance échangée qu'il n'a été établi et transmis qu'en date du 14 avril 2022.

Quant au fait que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne se seraient pas suffisamment renseignés (par eux-mêmes) auprès des établissements bancaires concernés, une telle allégation est contredite par les pièces du dossier. La société SOCIETE2.) était en charge d'assurer le suivi des dossiers et il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'elle n'aurait pas assuré ce suivi avec promptitude, de même qu'il n'en résulte pas qu'elle aurait tardé à transmettre les informations reçues à ces mandants.

Concernant les fiches de salaire produites, c'est à tort que la société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas produit les bonnes pièces. Il résulte des échanges avec la banque SOCIETE4.) que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont transmis des fiches de salaires, mais que la banque a demandé des fiches plus récentes qui étaient visiblement moins favorables à l'obtention du prêt.

L'argument suivant lequel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient sollicité un crédit bien plus élevé que le prix d'acquisition du bien, tombe également à faux. Il résulte des pièces produites que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient déjà propriétaires d'un appartement pour lequel ils remboursaient encore un crédit. La demande de financement du nouveau bien nécessitait donc, soit de vendre le premier bien moyennant un prêt-relais, soit de conserver le bien moyennant la reprise du crédit bancaire préexistant. C'est ce qui ressort des échanges notamment entre la banque SOCIETE4.) et la société SOCIETE2.).

Le Tribunal relève finalement que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont obtenu le financement nécessaire à l'acquisition du bien par un 5^{ème} établissement bancaire sollicité, à savoir la SOCIETE7.).

Ce certificat bancaire date du 13 avril 2022 est libellé comme suit :

« CERTIFICAT

Il est certifié par la présente que Monsieur PERSONNE2.), né le DATE1.) a ADRESSE6.), et Madame PERSONNE1.), née le DATE2.) à ADRESSE7.), disposent d'une offre de prêt de la part de la SOCIETE10.), SOCIETE11.), pour l'acquisition et la finition d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE8.) ainsi que la reprise de votre prêt de l'établissement « SOCIETE12.) » en relation avec l'acquisition de votre appartement sis à ADRESSE9.), aux conditions et modalités stipulées dans notre lettre du 13 avril 2022.

Le présent certificat annule et remplace tout certificat antérieur éventuel en relation avec l'objet du financement.

SOCIETE13.) »

Le Tribunal déduit de tout ce qui précède que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont entrepris toutes les démarches et diligences nécessaires aux fins d'obtenir le financement nécessaire et qu'aucun manquement ne saurait leur être reproché dans l'exécution de leurs obligations découlant du compromis de vente.

Il s'ensuit qu'aucun défaut de comparution « volontaire » ou « non justifié » devant notaire ne saurait leur être reproché, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre au paiement de la clause pénale prévue au compromis de vente.

La demande de la société SOCIETE1.) est, partant, à déclarer non fondée.

2.2. Quant à la demande en intervention

La demande principale ayant été déclarée non fondée, la demande en intervention de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est devenue sans objet.

2.3. Quant aux demandes accessoires

S'agissant des demandes 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 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE14.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la société SOCIETE2.) est cependant à rejeter, faute d'iniquité.

La société SOCIETE14.), qui succombe, est, quant à elle, également à débouter de sa demande formulée à ce titre.

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE2.) est également à rejeter.

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

La société SOCIETE1.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Stéphanie LACROIX qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, exception faite des frais et dépens découlant de l'instance en intervention qui resteront à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PAR CES MOTIFS:

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

dit la demande recevable,

la dit non fondée,

dit la demande en intervention de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. sans objet,

dit la demande de 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 2.000.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un montant de 2.000.- euros de ce chef,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. non fondée,

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE15.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à tous les frais et dépens de l'instance, exception faite des frais et dépens découlant de l'instance en intervention qui resteront à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).