

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00036

Audience publique du vendredi, vingt-et-un février deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-07303 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

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

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL demeurant à Luxembourg, daté du 1^{er} août 2023,

comparaissant par **l'étude MOLITOR Avocats à la Cour S.àr.l.**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), qui est constitué et occupera pour les demandeurs et qui est représentée pour les besoins de la présente procédure par **Maître Paulo LOPES DA SIVA**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

PERSONNE3.), sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE4.),

comparaissant par la société en commandite simple **PERSONNE5.)**, établie à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau

de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant, la société SOCIETE1.) S.à.r.l., établie à la même adresse, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Fanny MAZEAUD**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 15 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 31 janvier 2025.

Maître Fanny MAZEAUD a demandé à être entendue oralement en ses plaidoiries.

Entendus PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Eléonore MOREAU-GENTIEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Paulo LOPES DA SILVA, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) par l'organe de Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat constitué.

À l'audience publique du 31 janvier 2025, il a été procédé conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile et l'affaire a été prise en délibéré à cette date.

Par exploit d'huissier du 1^{er} août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) 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 3 mai 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir

- déclarer la demande recevable,
- quant au fond, la déclarer fondée et justifiée,

- partant, condamner PERSONNE3.) à payer aux époux DINEV, préqualifiés, la somme de 80.000.- euros au titre de la clause pénale figurant au point 11 du compromis de vente, majorée du taux légal pour retard de paiement, à partir de la date d'inexécution contractuelle, soit le 10 février 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- débouter PERSONNE3.) de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles tendant au paiement de la clause pénale et de dommages et intérêts,
- condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 3.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, pour toutes les sommes que les demandeurs doivent déboursier, non compris dans les dépens, qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge, compte tenu de l'attitude du défendeur, ayant conduit au litige,
- débouter PERSONNE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distractions au profit de l'avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance sur base des articles 238 et 239 du Nouveau Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font valoir qu'en date du 8 décembre 2022, ils auraient signé avec PERSONNE3.) un compromis de vente portant sur la vente de leur maison unifamiliale située à L-ADRESSE5.), pour un prix de 800.000.- euros.

Par acte séparé du même jour, ils auraient vendu à PERSONNE3.) des meubles garnissant la maison pour un montant de 50.000.- euros. Cet acte aurait été établi séparément à la demande d'PERSONNE3.). Cet acte serait indivisible de l'acte de vente de la maison, conformément aux termes de son article 3. Le prix aurait été payable en même temps que le prix de la maison.

L'acte notarié de vente aurait dû être signé au plus tard le 10 février 2023. L'entrée en jouissance aurait été prévue pour le même jour. La passation de l'acte n'aurait cependant pas été subordonnée à la libération des lieux à cette date. Le défaut de libération des lieux n'aurait été sanctionné que par une pénalité de retard.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient libéré les lieux la veille de la passation de l'acte notarié.

A partir de la mi-janvier 2023, PERSONNE3.) aurait assailli PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de différentes demandes, mettant ainsi en œuvre une stratégie pour faire échouer la vente.

Il aurait ainsi voulu subordonner la vente à la libération des lieux par les vendeurs.

Il aurait exigé un état des lieux avant la signature de l'acte notarié.

Il aurait voulu imposer des modifications substantielles au compromis de vente en demandant des modifications du projet d'acte notarié envoyé par le notaire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient informé PERSONNE3.) qu'ils n'acceptaient pas de renégocier les termes de la vente.

Le notaire aurait proposé une réunion en date du 31 janvier 2023. Par courrier du 3 février 2023, PERSONNE3.) aurait fait comprendre aux vendeurs qu'il n'était pas ouvert à une discussion et aurait refusé toute réunion.

Au vu des changements majeurs du projet d'acte notarié, sollicités par PERSONNE3.), le notaire aurait, par courrier du 7 février 2023, annulé le rendez-vous fixé au 10 février 2023 pour la passation de l'acte.

En date du 9 février 2023, le notaire aurait encore transmis un projet définitif d'acte notarié conformes aux termes du compromis de vente et aurait indiqué que le rendez-vous au lendemain à 10.00 heures pourrait être maintenu si toutes les parties étaient d'accord.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient confirmé leur accord par courrier du 9 février 2023. Ils auraient demandé à PERSONNE3.) de confirmer son accord également.

Ni PERSONNE3.), ni son conseil n'auraient répondu aux courriers précités du notaire et de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En l'absence d'acceptation, les parties demanderesses seraient parties du principe qu'PERSONNE3.) campait sur sa position et refusait de signer l'acte.

PERSONNE3.) se serait néanmoins rendu audit rendez-vous le 10 février 2023, ce qui relèverait de la pure mauvaise foi. Le notaire aurait d'ailleurs confirmé dans un courrier du même jour qu'à défaut d'accord des parties sur le contenu de l'acte, le rendez-vous restait annulé.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir que bien qu'PERSONNE3.) ait viré sur le compte du notaire le prix de vente de 800.000.- euros, il n'aurait jamais viré le montant de 50.000.- euros correspondant au prix des meubles.

Le 10 février 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient encore demandé à PERSONNE3.) de confirmer sous huitaine s'il acceptait de signer un acte notarié de vente conforme au compromis de vente.

PERSONNE3.) n'aurait jamais répondu positivement à ce courrier.

La responsabilité contractuelle d'PERSONNE3.) serait engagée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient partant en droit de réclamer le paiement de la clause pénale en application des articles 11 et 15 du compromis de vente, soit un montant de 80.000.- euros correspondant à 10% du prix de vente.

PERSONNE3.) fait exposer qu'il n'aurait jamais été rassuré par le fait que les vendeurs allaient bien avoir libéré les lieux au jour de la passation de l'acte notarié. Il explique qu'il s'agissait d'une considération essentielle pour lui et que cette préoccupation était notamment d'ordre financière. C'est pour cette raison qu'il aurait mandaté un avocat qui aurait demandé, par un courrier du NUMERO4.) janvier 2023, à voir adapter l'acte notarié à cet égard.

Il aurait obtenu le financement nécessaire à l'acquisition immobilière. Il aurait, en outre, résilié le contrat de bail de son logement afin de pouvoir déménager immédiatement après la passation de l'acte notarié le 10 février 2023. Il aurait même indiqué qu'il serait d'accord pour avancer la date de passation de l'acte notarié. Il n'aurait donc jamais changé d'avis concernant l'acquisition du bien immobilier litigieux.

PERSONNE3.) explique ensuite qu'en considération des circonstances particulières de la vente, à savoir le fait que les vendeurs auraient encore occupé les lieux jusqu'au jour de passation de l'acte notarié, sa demande de visite, respectivement d'état des lieux avant la passation de l'acte notarié aurait été parfaitement justifiée.

C'est dans ce contexte qu'une visite aurait été convenue en date du 3 février 2023 et qu'il aurait également indiqué qu'il procèderait à une autre visite le 10 février 2023, juste avant la passation de l'acte notarié, avec une personne de son choix.

Ce serait également à juste titre qu'il aurait demandé par le biais de son mandataire l'insertion d'une clause supplémentaire dans l'acte de vente concernant la libération des lieux et le paiement d'une indemnité d'occupation de 300.- euros par jour. Il aurait, par ailleurs, sollicité certains autres ajouts à l'acte notarié qui auraient également été parfaitement justifiés. PERSONNE3.) aurait également demandé la transmission de certains documents destinés à être annexés à l'acte notarié, documents qu'il n'aurait pourtant jamais reçus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient refusé l'insertion des ajouts demandés par PERSONNE3.), ce qui démontrerait leur mauvaise foi. Il les aurait alors informés que s'ils persistaient à s'opposer à de tels ajouts, il en serait déduit que leur comportement ferait obstacle à la passation de l'acte notarié.

PERSONNE3.) fait encore valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient refusé de lui communiquer les documents nécessaires à la vente, tels que le contrat de construction, le procès-verbal de réception et les factures relatives à la construction. Ils n'auraient accepté de lui remettre ces documents que lors de la passation de l'acte

notarié, alors qu'il s'agirait d'informations qui auraient déjà dû lui être transmises avant même la signature du compromis de vente.

Il soutient également que le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient exigé le paiement du mobilier d'un montant de 50.000.- euros avant la signature de l'acte notarié, sans quoi l'acte ne serait pas signé par ses parties. Or, il aurait été prévu que ce montant n'était à régler que lors de la remise des clés.

PERSONNE3.) conteste finalement que le bien ait été libéré et vidé en date du 10 février 2023. Il demande à voir écarter des débats les captures d'écran versées aux débats dans ce contexte qui ne seraient d'aucune pertinence. La facture du camping de ADRESSE6.) ne permettrait pas non plus de rapporter cette preuve. Elle ne couvrirait que la période du 9 février au NUMERO4.) février 2023, de sorte qu'il serait possible que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient ensuite retourné vivre dans la maison. PERSONNE3.) demande la production d'un certificat de résidence pour la période postérieure au 10 février 2023 jusqu'au 26 mai 2023 pour prouver leur déménagement.

En date du 10 février 2023, il se serait rendu avec un huissier de justice, sur place pour vérifier si les lieux avaient été vidés. Mais personne ne lui aurait ouvert la porte.

Il aurait, en outre, transféré les fonds nécessaires à la passation de l'acte notarié sur le compte du notaire en date du 10 février 2023 et il se serait également rendu le jour même au rendez-vous du notaire en vue de la passation dudit acte. Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne s'y seraient pas rendus et ne l'en auraient informé que 30 minutes avant l'heure du rendez-vous. Leur rencontre aurait pourtant permis aux parties de trouver un accord. Si aucun acte notarié n'a été signé, ce serait parce que les parties venderesses ne se seraient pas présentées chez le notaire.

Le notaire aurait, par la suite, demandé le paiement d'un montant de 750.- euros à chacune des parties afin de dresser un procès-verbal de difficulté. Or, aucun procès-verbal n'aurait été établi parce que les vendeurs auraient refusé le paiement de leurs part.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient finalement vendu leur maison à un tiers au prix de 835.000.- euros, soit pour un montant supplémentaire de 35.000.- euros, alors que les meubles auraient très probablement fait l'objet d'une convention séparée de 50.000.- euros. Les clauses insérées dans l'acte de vente avec ce tiers et auxquelles auraient consenti PERSONNE1.) et PERSONNE2.) démontreraient le comportement rigide adopté préalablement avec PERSONNE3.).

PERSONNE3.) fait ensuite valoir que la clause pénale, telle que demandée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ne trouverait pas à s'appliquer en l'espèce.

En effet, aucune inexécution d'une obligation contractuelle ne pourrait lui être reprochée. Il ne serait pas celui qui aurait fait obstacle à la vente. Les parties auraient convenu que l'acte de vente devait être passé le 10 février 2023 au plus tard. Les parties venderesses

ne pourraient donc pas non plus prétendre qu'il aurait ultérieurement refusé de signer l'acte. Il aurait, par ailleurs, entrepris toutes les démarches aux fins de respecter ses obligations contractuelles, à savoir l'obtention d'un prêt bancaire et la résiliation de son bail, et il aurait exprimé sa volonté de signer l'acte notarié de vente même avant le 10 février 2023. PERSONNE3.) fait également valoir, dans ce contexte, que sa demande de vérifier l'état de l'immeuble avant la signature de l'acte notarié aurait été justifiée, de même que sa demande d'insertion de certains ajouts à l'acte de vente.

Par ailleurs, PERSONNE3.) n'aurait pas procédé à la résiliation du compromis de vente, de sorte qu'aucune résiliation fautive ne pourrait lui être reprochée.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) fait valoir que le montant de la clause pénale réclamée devrait être réduit à néant ou à l'euro symbolique, alors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient subi aucun préjudice.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) demande à voir prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et de les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de la clause pénale, soit un montant de 80.000.- euros.

PERSONNE3.) demande encore la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer un montant de 8.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral qu'il aurait subi ainsi qu'un montant de 27.117,95.- euros sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat.

Il demande également leur condamnation solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part au paiement d'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 et leur condamnation.

Quant à la demande subsidiaire d'PERSONNE3.) tendant à voir réduire le montant de la clause pénale pour absence de préjudice dans le chef de **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)**, ces derniers font valoir que s'agissant d'une évaluation forfaitaire des dommages et intérêts, ils n'auraient pas à établir ni la réalité, ni le quantum de leur préjudice.

A titre subsidiaire, ils font valoir que l'existence de leur préjudice ne pourrait être contesté. Ils auraient, par la suite, vendu l'immeuble à un prix inférieur. Ils auraient dû se loger provisoirement au camping de ADRESSE7.) pour un loyer de 1.144.- euros et auraient dû concomitamment rembourser les intérêts de deux prêts. Ils auraient, en outre, dû avoir recours à un avocat. Le comportement d'PERSONNE3.) leur aurait de surcroît causé de nombreux tracas.

Ils précisent encore qu'une pénalité de 10% n'aurait rien d'excessif.

Concernant les demandes reconventionnelles d'PERSONNE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que celles-ci seraient non-fondées. Sa demande en paiement de la clause pénale serait à rejeter. Sa demande en paiement de dommages et intérêts supplémentaires serait également à rejeter sur base du principe du non-cumul avec la demande en paiement de la clause pénale. Tant leur montant que leur quantum seraient, en outre, contestés.

2. Appréciation du Tribunal

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'PERSONNE3.) aurait mis en œuvre une stratégie pour faire échouer la vente et qu'il engagerait sa responsabilité contractuelle de ce fait. Ils seraient partant en droit de réclamer le paiement de la clause pénale en application des articles 11 et 15 du compromis de vente, soit un montant de 80.000.- euros correspondant à 10% du prix de vente.

PERSONNE3.) demande à voir prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et réclame reconventionnellement le paiement de la clause pénale ainsi que des dommages et intérêts supplémentaires.

Aux termes de l'article 11 du compromis de vente signé en date du 8 décembre 2022, intitulée « INEXECUTION ET CLAUSE PENALE » : « *En cas d'inexécution du présent contrat par l'une des parties contractantes, ou de résiliation abusive, sous réserve des cas susvisés de caducité du compromis, la partie en cause paiera une indemnité forfaitaire de dix pourcent (10%) du prix de vente stipulé ci-avant en faveur de l'autre partie. La partie à laquelle l'inexécution des présentes est imputable devient également redevable, en faveur de la société SOCIETE2.) Sarl, des honoraires d'agence HT+TVA 17% tel que fixés au recto des présentes.* »

Le Tribunal constate que les parties se reprochent mutuellement l'absence d'établissement de l'acte notarié de vente et donc d'être à l'origine de l'inexécution du compromis de vente, celle-ci leur donnant le droit de réclamer le paiement de la clause pénale.

Il convient donc d'examiner les reproches formulés de part et d'autre, puis de vérifier si et dans quelle mesure la clause pénale s'applique à l'une ou à l'autre des parties.

2.1. Concernant le dépassement de la date butoir fixée dans le compromis de vente

Le Tribunal rappelle tout d'abord, qu'aux termes 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.

L'indication d'une date butoir pour la signature de l'acte notarié ne s'analyse pas en une condition suspensive du compromis de vente, dès lors qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause que les parties aient entendu subordonner la validité de la vente à sa régularisation par acte authentique (Cour 13 janvier 2010, numéroNUMERO5.) du rôle ; TAD 19 juin 2007, numérosNUMERO6.) et 12547 du rôle ; Cass. fr. 3^{ème} civ., 20 décembre 1994, n° 92-20878).

Le fait que la signature de l'acte authentique était prévue dans un délai fixe ne constitue pas une condition de la formation de la vente. En l'absence d'une clause contractuelle prévoyant expressément la caducité de la vente et à défaut de signature endéans un certain délai, le fait de ne pas respecter ce délai ne rend pas la convention caduque. En effet, en l'absence de sanction prévue, comme en l'espèce, la vente ne saurait être déclarée caduque en raison du temps écoulé, sans que l'une des parties n'ait mis l'autre en demeure de signer l'acte authentique (Cass. 3e civ., 12 déc. 1978 : Gaz. Pal. 1979, 1, somm. p.124, Trib. d'arr. Lux., 31 mai 2011, n° 132869 du rôle).

En l'espèce, dans le compromis de vente, la date de passation de l'acte notarié a été fixée comme suit : *« au plus tard 10.02.2023 (sous réserve de la disponibilité du notaire) »*.

Aux termes de l'article 15 du compromis de vente, intitulé *« VALIDITE »*, *« Le présent compromis sera valable pendant une durée de 45 jours calendaire après la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente. Si l'acte notarié n'est pas signé endéans le délai de 45 jours calendaire susvisés, du fait d'une des parties, la clause pénale prévue à l'article 11 sera applicable de plein droit. »*

La passation de l'acte de vente devant notaire était, partant, eu égard aux termes du compromis de vente et aux développements qui précèdent, toujours possible postérieurement à la date butoir du 10 février 2023.

PERSONNE3.) ne saurait partant se prévaloir de la date butoir précitée pour justifier son refus de passer acte.

Or, par courrier électronique du 10 février 2023, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a écrit au mandataire d'PERSONNE3.) : *« Aussi, je mets par la présente formellement en demeure votre mandant de me confirmer sous huitaine qu'il accepte de signer un acte conforme au compromis signé le 8 décembre 2022 et qu'il paiera le prix des meubles lors de la passation de l'acte notarié de vente de l'immeuble. »*

Il ne résulte d'aucune pièce que le mandataire d'PERSONNE3.) aurait pris expressément position par rapport à la mise en demeure adverse.

Ce dernier s'est cependant adressé au notaire Joëlle SCHWACHTGEN pour solliciter l'établissement d'un procès-verbal de difficulté dans lequel il demande à voir intégrer les griefs d'PERSONNE3.) à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir leur refus d'insérer certaines précisions dans l'acte de vente, leur refus de transmettre tous les documents ayant trait à la construction de la maison, la transmission tardive du compromis de vente, l'absence de preuve de libération de la maison, leur absence au rendez-vous fixé devant le notaire pour la passation de l'acte.

2.2. Concernant la libération du logement

PERSONNE3.) fait valoir que la libération du logement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la date de la passation de l'acte notarié aurait été un élément essentiel pour lui.

Tout d'abord, le Tribunal relève qu'à la date du 10 février 2023, le logement avait été libéré et entièrement vidé. Cela résulte sans équivoque de la pièce numéroNUMERO4.) versée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir d'une vidéo des lieux d'une quinzaine de minutes, établie par ces derniers à 00.24 heures le 10 février 2023.

Toute allégation contraire d'PERSONNE3.) selon laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas libéré les lieux à cette date est manifestement infondée et à rejeter.

Sa demande visant à obtenir un certificat de résidence de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin de s'assurer de leur déménagement est partant également à rejeter, de même que sa demande de rejet des pièces produites concernant la libération des lieux.

Il s'y ajoute qu'à défaut de stipulation contractuelle supplémentaire dans le compromis de vente par rapport à la libération des lieux, les seules préoccupations personnelles d'PERSONNE3.) ne sauraient justifier l'insertion d'une clause supplémentaire dans l'acte notarié.

En l'espèce, PERSONNE3.) a demandé l'insertion dans l'acte notarié de vente de la clause suivante :

« Par la signature du présent acte, la partie venderesse confirme officiellement, en procédant à la remise des clefs au Notaire qui les remettra à la partie acquéreuse, avoir vidé l'ensemble de l'immeuble de manière à ce que l'immeuble soit libre de toute occupation et que la partie venderesse puisse en prendre immédiatement possession le jour même de la signature de l'acte notarié. Cette condition est déterminante et essentielle pour la partie acquéreuse. Dans l'hypothèse où tel ne serait concrètement pas le cas, la partie venderesse sera occupante sans droit ni titre et la partie acquéreuse se

réserve d'ores et déjà tous droits, moyens et actions à son encontre et sera notamment en droit de mandater un huissier de justice pour faire immédiatement déguerpir la partie venderesse et de demander une indemnité d'occupation correspondant à 300,00.- par jour prenant effet à partir du jour de la signature de l'acte notarié, sans préjudice des dommages et intérêts découlant de l'ensemble des préjudices subis en cause par la partie acquéreuse. »

D'une manière générale, concernant les modifications du projet d'acte notarié demandées par PERSONNE3.), le Tribunal tient à rappeler qu'en matière de contrat de vente, une opération de vente d'un immeuble doit être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont définitivement engagées par une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente, à moins qu'une clause suspensive n'ait été stipulée. La rédaction de l'acte notarié ne sert qu'à rendre la vente, valablement conclue entre parties par la signature du compromis de vente, opposable aux tiers moyennant enregistrement et transcription de l'acte de vente au bureau des hypothèques compétent.

Il s'ensuit qu'à défaut de stipulation contractuelle dans le compromis de vente, une partie ne saurait exiger des engagements supplémentaires de l'autre partie à l'occasion de la signature de l'acte notarié de vente. Conformément à l'article 1134 du Code civil, les termes du compromis de vente forment la loi des parties.

En l'espèce, concernant la libération des lieux, l'article 2 du compromis de vente, intitulé « *PROPRIETE ET JOUISSANCE* » était libellé comme suit :

« L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de la signature de l'acte authentique de vente ratifié par devant notaire. Il est ici précisé que le prix convenu comprend la perte de jouissance des biens par le vendeur au profit de l'acquéreur. Pendant le temps séparant le transfert de propriété de l'entrée en jouissance, le vendeur jouira des biens vendus en bon père de famille et les entretiendra en bon état de réparations locatives. Il signalera sans délai à l'acquéreur toutes dégradations qu'il pourrait constater.

Un état des lieux pourra être dressé contradictoirement ou par huissier à la requête, et par simple courrier, de la partie la plus diligente.

La jouissance du bien par l'acquéreur interviendra au plus tard à la date visée par les présentes, période au cours de laquelle le vendeur s'oblige à libérer les locaux vendus de toute occupation de son chef, faute de quoi, une indemnité forfaitaire de 120 Euros par jour de retard sera due pour réparation du préjudice subi à titre de clause pénale. Cette indemnité sera due sans qu'il soit besoin de mise en demeure. Si elle est due cette indemnité s'imputera de plein droit et immédiatement sur la partie du prix restant due. »

Aux termes de l'article 12 du compromis de vente, intitulé « *CONDITIONS PARTICULIERES* », « *Le bien immobilier doit être libre de toute occupation à l'acte notarié et libre d'hypothèque et de privilège, dans le sens que le prix de vente sera employé à cet effet. »*

Le projet d'acte notarié prévoyait, quant à lui, à cet égard :

« La partie acquéreuse devient propriétaire et aura la jouissance effective et personnelle de l'objet de la vente à compter de ce jour. En cas non-respect de cette clause, le vendeur devient débiteur d'une indemnité forfaitaire de CENT VINGT EUROS (120 €) par jour de retard pour réparation du préjudice subi à titre de clause pénale. »

En l'espèce, le projet d'acte prévoyait, conformément aux termes du compromis de vente, le transfert de jouissance personnelle et effective à compter du jour de la passation de l'acte notarié ainsi qu'une indemnité journalière de 120.- euros pour le cas où les lieux ne seraient pas effectivement libérés à cette date.

L'insertion demandée ne correspond pas à l'accord des parties découlant des termes du compromis de vente. La demande d'PERSONNE3.) n'était donc pas justifiée.

2.3. Concernant les demandes d'état des lieux

Aux termes de l'article 2 du compromis de vente, tel que préalablement libellé, l'établissement d'un état des lieux est prévu aux fins de pouvoir faire constater une éventuelle dégradation du bien pendant le temps séparant le transfert de propriété et l'entrée en jouissance effective par les vendeurs. Cette disposition n'est pas libellée de telle sorte que l'acquéreur soit en droit, à tout moment, après la signature du compromis de vente, de faire établir un état des lieux qui, au demeurant, serait peu utile tant que les vendeurs occupent les lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant libéré les lieux à la date de passation de l'acte notarié, tel que contractuellement prévu, les demandes d'PERSONNE3.) d'établissement d'un état des lieux n'étaient pas justifiées. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'avaient aucune obligation d'accepter une telle demande qui n'était pas contractuellement prévue dans la situation donnée.

2.4. Concernant les autres demandes de modification de l'acte notarié

PERSONNE3.) a également demandé l'insertion au point 3. de l'article « CHARGES ET CONDITIONS » du projet d'acte notarié la mention suivante : *« au prorata de la durée de l'occupation au courant de l'année 2023 »*.

Le Tribunal note que la clause initiale de l'acte était libellée comme suit : *« Sauf pour l'impôt foncier de l'année en cours, la partie acquéreuse supportera tous les impôts et charges grevant l'immeuble vendu à partir de l'entrée en jouissance »*.

L'entrée en jouissance était prévue à la date de passation de l'acte notarié et c'est donc à compter de cette date que l'acquéreur supporte les impôts et charges grevant

l'immeuble indépendamment de son « *occupation* » ou non des lieux, la date d'« *occupation* » n'étant pas forcément identique à la date d'« *entrée en jouissance* ».

L'insertion de cette modification ne constitue, partant, pas une clarification, telle qu'alléguée par PERSONNE3.), mais porte plutôt à confusion. La clause du projet d'acte étant clair, sa demande de modification n'était pas justifiée.

PERSONNE3.) a également demandé l'insertion au point 4. de l'article « *CHARGES ET CONDITIONS* » du projet d'acte notarié des termes suivants : « *avec toutes ses appartenances et dépendances* » et « *La partie venderesse déclare et certifie qu'elle n'a eu connaissance d'aucun désordre (vice, défaut de conformité, etc....), ni d'aucun problème affectant l'immeuble et ce, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.* ».

Le Tribunal note que la clause en question débute dans les termes suivants : « *La partie acquéreuse prendra l'immeuble vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement que la partie acquéreuse déclare connaître parfaitement pour l'avoir visité et pour en avoir pris inspection.* »

Concernant la mention « *avec toutes ses appartenances et dépendances* », le Tribunal relève qu'à défaut pour PERSONNE3.) d'indiquer la nécessité d'inclure cette mention, notamment par le fait que les éventuelles appartenances et dépendances du bien ne seraient pas identifiées à suffisance dans l'acte, l'insertion d'une telle mention est dépourvue d'utilité.

Le compromis de vente prévoyait, quant à lui, à son article 3 dénommé « *GARANTIES* », « *L'acquéreur déclare connaître les lieux pour avoir visité ce bien, et prend l'immeuble vendu dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, sans garantie pour les vices soit apparents, soit cachés pouvant y être afférents.* »

Le Tribunal rappelle qu'PERSONNE3.) ne saurait exiger, à défaut de l'avoir exprimé d'emblée dans le compromis de vente, l'insertion dans l'acte notarié d'une clause supplémentaire dans l'acte notarié.

Or, aux termes du compromis de vente, PERSONNE3.) a déclaré accepter le bien dans l'état dans lequel il se trouve, ce qui signifie qu'il a accepté le bien sans précision quant à l'état réel de la maison, c'est-à-dire sans précision que la maison se trouve en bon ou en mauvais état.

Il ne saurait partant exiger l'insertion d'une clause portant sur la reconnaissance des vendeurs quant à l'absence de désordres généralement quelconques affectant le bien. Sa demande n'était donc pas justifiée.

PERSONNE3.) a encore demandé au point 5. de l'article « *CHARGES ET CONDITIONS* » du projet d'acte notarié, la suppression des termes « *soit pour raison de mauvais état* » et l'insertion : « *La partie acquéreuse sera en droit de se prévaloir de*

l'ensemble des garanties légales en vigueur et notamment sans que cela ne soit énoncé de manière limitative, des articles 1643 et suivants du Code civil ».

Le Tribunal renvoie à ces développements qui précèdent sur ce point et, plus particulièrement, au fait qu'PERSONNE3.) a accepté le bien dans l'état dans lequel il se trouve lors de la vente.

Il s'y ajoute qu'aux termes du compromis de vente, l'acquéreur acceptait le bien « *sans garantie pour les vices soit apparents, soit cachés pouvant y être afférents.* » Ce passage du compromis de vente ne se trouve pas repris au projet d'acte notarié.

Ceci étant, le Tribunal considère que c'est à bon droit que les vendeurs se sont opposés à l'insertion de ladite clause, celle-ci ne figurant pas dans le compromis de vente. Or, à défaut de l'avoir expressément sollicité lors de la conclusion du compromis de vente, ce dernier ne saurait en exiger l'insertion dans l'acte notarié de vente.

2.5. Concernant l'absence de transmission de documents

Concernant l'absence de transmission des documents afférents à la construction de l'immeuble, il convient, ici encore, de relever qu'PERSONNE3.) n'a pas formulé de clause particulière à cet égard dans le compromis de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'avaient donc pas d'obligation contractuelle à cet égard, ni à l'occasion de la passation de l'acte, ni avant.

Ceci étant, le Tribunal note que dans son courrier du 9 février 2023, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a néanmoins indiqué que les principaux documents allaient être remis à PERSONNE3.) lors de la passation de l'acte notarié.

Le Tribunal rappelle, dans ce contexte, qu'il est de principe que l'action en garantie décennale ou contractuelle de droit commun suit le bien auquel elle s'attache en quelques mains qu'il se trouve. En cas de changement de propriétaire du bien, le nouveau propriétaire peut donc agir sur base de cette garantie.

Cette transmission existe sans qu'il ne soit nécessaire de l'exprimer dans l'acte de transmission de la propriété du bien.

Or, si les documents liés à la construction sont effectivement essentiels afin de pouvoir exercer une action en garantie, ils ne sauraient justifier le refus par l'acquéreur de passer l'acte notarié de vente, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une condition insérée dans le compromis de vente.

2.6. Concernant l'absence de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lors du rendez-vous fixé par le notaire en date du 10 février 2023

Il est constant en cause que suite au rendez-vous initialement fixé par le notaire au 10 février 2023, son clerc PERSONNE6.) a écrit aux parties en date du 7 février 2023 :

« Currently, no agreement could be reached regarding the content of the deed of sale. Under the given circumstances, the deed cannot be signed this Friday and the appointment is hereby cancelled. »

En date du 9 février 2023, PERSONNE6.) écrit aux mandataires des parties :

« Je vous prie de trouver en annexe mon projet d'acte définitif. Les seules clauses qui figurent dans l'acte sont celles qui ont été stipulées dans le compromis de vente, car il n'y a pas un consentement mutuel pour en mentionner d'autres dans l'acte.

Si vous êtes tous d'accord, le rendez-vous aura lieu demain le 10 février à 10h00 dans notre étude à ADRESSE8.), si ce n'est pas le cas, la décision reste inchangée (rendez-vous annulés + procès-verbal de difficultés). »

En date du 9 février 2023, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a indiqué au notaire que ses mandants seraient d'accord pour signer l'acte tel quel.

En date du 10 février 2023, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) écrit au notaire et au mandataire adverse : *« N'ayant eu aucune réaction de la part de la partie de Me MAZEAUD suite à mon courrier d'hier, je pars du principe que le rendez-vous de ce matin est annulé. »*

Il ne résulte d'aucune pièce du dossier qu'PERSONNE3.) ou son mandataire auraient répondu aux courriers précités du notaire ou du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il est constant en cause qu'PERSONNE3.) s'est présenté à l'étude du notaire SCHWACHTGEN le 10 février 2023, ensemble avec ses deux mandataires PERSONNE7.) et Fanny MAZEAUD.

Ni PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ni leur mandataire n'étaient présents.

Or, le Tribunal considère qu'à défaut pour PERSONNE3.) ou son, respectivement l'un de ses mandataires d'avoir répondu au courrier électronique du clerc de notaire du 9 février 2023 sollicitant l'accord des parties pour maintenir le rendez-vous, à défaut de quoi le rendez-vous restait annulé, celui-ci était bien annulé et il ne saurait être reproché à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ne pas s'y être rendus.

2.7. Concernant la transmission tardive du projet d'acte définitif par le clerc de notaire

Le Tribunal relève tout d'abord, quant à ce reproche, qu'PERSONNE3.) n'indique pas en quoi ce projet diffère, dans son contenu, du projet initial qui lui avait été transmis le 30 janvier 2023, différences qui auraient pu justifier une réflexion supplémentaire de sa part.

Il s'y ajoute que cet argument est inopérant, alors qu'PERSONNE3.) aurait encore eu le temps, postérieurement au 10 février 2023, d'examiner le projet d'acte définitif, alors que la passation de l'acte était encore possible postérieurement à cette date.

Or, PERSONNE3.) n'a pas donné suite à la mise en demeure de passer acte adressée par le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 10 février 2023.

2.8. Conclusion

Il découle de tout ce qui précède que c'est PERSONNE3.) qui est à l'origine de l'inexécution du compromis de vente et non PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent prétendre au paiement de l'indemnité forfaitaire de dix pourcent (10%) du prix de vente stipulée au compromis de vente.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 80.000.- euros, augmenté des intérêts légaux partir du 1^{er} août 2023, date de l'introduction de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il est précisé à cet égard que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient demandé, à titre principal, le calcul des intérêts légaux à partir du 10 février 2023. Or, à cette date le compromis de vente était encore susceptible d'être exécuté, de sorte que les intérêts légaux ne sauraient d'ores et déjà courir à compter de cette date.

PERSONNE3.) demande, à titre subsidiaire, la réduction de la clause pénale au motif que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient, par la suite, vendu leur bien à un tiers pour un montant de 835.000.- euros. Ils n'auraient, partant subi aucun préjudice.

L'article 1152 alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale n'a pas besoin d'être motivé, tandis que la réduction de la clause doit être motivée par le juge.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur des critères objectifs. Il compare le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice que la clause pénale pourra être réduite. Le juge examine la situation respective des parties. 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. Le juge apprécie enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (cf. Cour 14.11.2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

Il revient à la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale de faire valoir devant le juge saisi des motifs établissant le caractère excessif de la clause.

En l'espèce, il n'est pas établi que la vente du bien à un tiers ait fait, par ailleurs, l'objet d'une convention séparée concernant le mobilier, de sorte que cette vente aurait été plus avantageuse. Le taux de 10% du prix de vente à titre d'indemnité n'est, par ailleurs, pas inhabituel en la matière. Il s'y ajoute qu'PERSONNE3.) ne fournit aucune information circonstanciée sur sa situation financière.

Il s'ensuit qu'à défaut de fournir le moindre élément permettant d'apprécier l'excessivité du montant de la clause pénale, il n'y a pas lieu à réduction de celle-ci.

PERSONNE3.) demande encore l'allocation de dommages et intérêts supplémentaires au titre du préjudice moral et matériel qu'il aurait subi.

Or, eu égard à l'issue du litige et à défaut pour PERSONNE3.) d'établir en quoi consisterait la faute commise par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en relation causale avec son préjudice, sa demande d'indemnisation est à déclarer non fondée.

2.9. Concernant les demandes accessoires

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 de 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.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE3.) est, quant à lui, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (CSJ, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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

PERSONNE3.) sera partant condamné à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction aux profit de Maître Paulo Lopes DA SILVA 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,

dit la demande principale fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 80.000.- euros, augmenté des intérêts légaux partir du 1^{er} août 2023, jusqu'à solde,

dit la demande en réduction du montant de la clause pénale non fondée,

dit les demandes reconventionnelles d'PERSONNE3.) non fondées,

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 1.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) 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,

dit la demande d'PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité de procédure non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Paulo LOPES DA SOLVA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.