Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00012 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-sept janvier deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-03082 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

1. **PERSONNE1.)**, agent immobilier,

et

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu,

demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 4 mars 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Sanae IGRI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE3.)**, retraité,

et son épouse,

2. **PERSONNE4.)**, retraitée,

demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Thomas STACKLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Ibrahim DEME, avocat.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 15 juillet 2022.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de Procédure civile.

Entendu Monsieur le juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 4 novembre 2022.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de leur mandataire Maître Clémence REMIER, avocat, en remplacement de Maître Sanae IGRI, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) et PERSONNE4.), par l'organe de leur mandataire Maître Mohamed QADAOUI, avocat en remplacement de Maître Thomas STACKLER, avocat constitué.

FAITS CONSTANTS

En date du DATE1.), PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.), (ci-après : « les époux PERSONNE3.) »), en tant que parties venderesses, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts GROUPE1.) »), en tant que parties acquéreuses, ont conclu un compromis de vente portant sur un immeuble sis au ADRESSE3.), pour un prix de 800.000 euros.

La signature du compromis s'est faite avec le concours de l'agence immobilière SOCIETE1.), dont il résulte des explications non contestées des époux PERSONNE3.) que PERSONNE1.) en est le gérant.

Le compromis de vente précité a été soumis à une double condition suspensive, l'une relative à l'obtention d'un financement bancaire endéans un délai de quatre semaines, l'autre concernant l'obtention par les consorts GROUPE1.) d'une autorisation de construire de la Commune de Bascharage pour la réalisation d'une résidence d'au minimum quatre appartements.

Il prévoit encore une clause pénale en cas d'inexécution par une des parties de ses obligations contractuelles.

Par courrier du 15 octobre 2020 de leur mandataire, les époux PERSONNE3.) ont fait savoir aux consorts GROUPE1.) qu'ils estimaient être « déliés » du compromis de vente signé en date du DATE1.), enregistré le lendemain, en ce que ces derniers ne leur avaient pas fait tenir de lettre d'acceptation, sinon de refus de prêt. Les époux PERSONNE3.) ont sollicité l'application de la clause pénale stipulée au compromis de vente et sollicité paiement de la somme de 80.000 euros à ce titre.

Les consorts GROUPE1.) y ont répondu suivant courrier de leur mandataire en date du 19 octobre 2020. Aux termes de ce courrier, il fait valoir que ses mandants ont renoncé à la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt au motif qu'ils disposeraient des fonds propres nécessaires pour payer le prix de vente convenu et qu'ils ne devraient par voie de conséquence pas recourir à un financement bancaire. Il indique que ses mandants seraient également disposés à renoncer à la condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir. Par le même courrier, les consorts GROUPE1.) ont invité les époux PERSONNE3.) à préciser leurs disponibilités en vue de la passation de l'acte notarié.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que les époux PERSONNE3.) aient réservé une quelconque suite au prédit courrier.

En date du 9 février 2021, les consorts GROUPE1.) ont fait signifier une sommation de passer acte le 23 février 2021 par-devant le notaire Carlo WERSANDT aux époux PERSONNE3.) par l'intermédiaire de l'huissier de justice Guy ENGEL, mais les époux PERSONNE3.) ne s'y sont pas présentés, le notaire Carlo WERSANDT ayant dressé un procès-verbal de non-comparution.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 4 mars 2021, les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation aux époux PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- à titre principal :

les voir contraindre à passer acte par voie judiciaire endéans le mois du jugement à intervenir et ce sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard constaté conformément aux articles 2059 et suivants du Code civil, sinon constater la vente judiciairement,

- à titre subsidiaire :

dire que le refus de vente pour le non-respect de la condition suspensive établie au profit des acquéreurs constitue une exécution contractuelle de la part des vendeurs,

partant condamner les époux PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à leur payer le montant de 89.360 euros à titre de clause pénale et de frais d'agence avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros à l'encontre des époux PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile, ainsi que leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Sanae IGRI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leurs prétentions, **les consorts GROUPE1.)** font un résumé des faits et rétroactes de l'affaire tel que précédemment repris.

En droit, ils concluent à l'absence de caducité du compromis de vente au visa de l'article 1176 du Code civil et par référence à un arrêt n°96/17-VII-CIV rendu en date du 31 mai 2017 par la Cour d'appel. Ils auraient disposé des fonds nécessaires au financement du bien immobilier, de sorte que la clause suspensive ne devrait pas trouver application. Ils auraient expressément

renoncé à l'application de la clause pénale stipulée au compromis, ce dont ils auraient fait part aux époux PERSONNE3.) dans le courrier précité du 19 octobre 2020.

Les consorts GROUPE1.) concluent partant à la validité du compromis de vente. Pour appuyer leur argumentation quant à une renonciation à la condition suspensive, ils soulignent que les époux PERSONNE3.) ne se sont jamais enquis auprès d'eux pour savoir si un financement bancaire avait été obtenu ou pas. En revanche, ces derniers se seraient contentés de faire preuve de mauvaise foi en résiliant le contrat aux torts exclusifs des consorts GROUPE1.).

Au vu du fait que les époux PERSONNE3.) auraient refusé de passer l'acte de vente en date du 23 février 2021 comme suite à leur sommation de passer acte, les consorts GROUPE1.) estiment ne pas avoir eu d'autre choix que d'introduire une action en justice à leur encontre

Ils sollicitent à titre principal à voir contraindre judiciairement les époux PERSONNE3.) à passer acte endéans le mois du jugement à intervenir et ce sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard conformément aux articles 2059 et suivants du Code civil, sinon à voir constater la vente judiciairement.

À titre subsidiaire, ils demandent à voir appliquer la clause pénale stipulée au compromis de vente et demandent à voir condamner les consorts PERSONNE3.) à leur payer un montant de 89.360 euros correspondant au montant de la clause pénale (10% du prix de vente) et des frais d'agence (1% de ce même prix de vente HTVA).

Les époux PERSONNE3.) concluent au défaut de fondement des demandes des consorts GROUPE1.).

En fait, ils confirment qu'ils ont signé un compromis de vente avec les consorts GROUPE1.). Ce compromis ne serait pas daté. Se référant au courrier précité du mandataire des consorts GROUPE1.) daté du 19 octobre 2020, ils demandent acte qu'il indique comme date de signature du compromis le DATE1.) et qu'il mentionne que ledit compromis a été enregistré le lendemain.

Par courrier du 21 août 2020, l'agence immobilière les aurait informés que l'architecte aurait déjà préparé tous les documents et qu'il serait en attente d'un rendez-vous auprès de la Commune de Bascharage, laquelle ne reprendrait

ses consultations qu'à la mi-septembre 2020. Ils reprochent aux consorts GROUPE1.) de ne plus avoir donné de nouvelles par la suite.

Quant à la clause suspensive relative à l'obtention d'un financement bancaire, aucune lettre d'acceptation ou de refus de prêt ne leur aurait été adressée. Ils auraient partant conclu à la défaillance de la condition suspensive. Comme suite à cette défaillance, ils auraient fait constater par l'intermédiaire de leur mandataire, la caducité du compromis de vente par courrier daté du 14 octobre 2020.

En réponse, les consorts GROUPE1.) leur auraient fait part qu'ils avaient décidé de ne pas demander de financement bancaire au motif qu'ils disposeraient des fonds propres suffisants pour payer le prix convenu. Les époux PERSONNE3.) contestent qu'ils aient reçu cette information antérieurement au prédit courrier.

En droit, ils estiment que la validité du compromis a été conditionnée à l'obtention d'un prêt bancaire et à la délivrance d'une autorisation de bâtir par la Commune de Bascharage.

Etant donné qu'aucun prêt bancaire n'aurait été sollicité, ni accordé, le compromis ne saurait être déclaré valable. Il serait nul et non avenu, la condition étant défaillie au sens de l'article 1176 du Code civil.

Les consorts PERSONNE3.) concluent donc à la caducité du compromis de vente à partir du DATE2.).

Quant à la renonciation au bénéfice de la condition suspensive relative à l'obtention d'un financement bancaire invoquée par les consorts GROUPE1.) au motif qu'ils auraient disposé de fonds propres suffisants pour financer l'acquisition du bien immobilier, les époux PERSONNE3.) estiment que cette renonciation n'est pas valable. Ils font d'abord valoir que les consorts GROUPE1.) seraient en aveu de ce que l'information quant à leur décision d'autofinancer le bien litigieux ne leur a été donnée qu'en date du 19 octobre 2020, soit à un moment où le compromis de vente était déjà caduc depuis le DATE2.). Or, une telle renonciation à une condition, pour être valable, devrait intervenir avant l'expiration du délai contractuel fixé entre parties, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Ensuite, et dès lors que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt aurait été stipulée dans l'intérêt des deux parties, ils font valoir, en se référant

à un arrêt de la Cour d'appel du 31 octobre 2007 [n°30592 du rôle], que les consorts GROUPE1.) n'auraient pas pu renoncer de manière unilatérale à la condition suspensive, celle-ci devant se faire d'un commun accord.

Se référant à un autre arrêt de la Cour d'appel rendu en date du 31 mai 2017 [n° 45377 du rôle], ils soulignent, à titre superfétatoire, qu'il ne suffit pas pour l'acquéreur de déclarer qu'il renonce à la condition suspensive au motif qu'il dispose des fonds nécessaires au financement, mais encore faudrait-il qu'il fournisse des garanties aux vendeur démontrant qu'il dispose effectivement des fonds correspondant au prix d'acquisition. Or, tel n'aurait pas été le cas en l'espèce en ce qui concerne les consorts GROUPE1.) qui ne leur auraient fourni aucune garantie quant à la capacité alléguée de pouvoir autofinancer le bien.

Ils ajoutent que dans l'arrêt précité, la Cour d'appel aurait décidé que, même si l'acheteur a disposé de l'argent du prix avant la date prévue pour la passation de l'acte notarié, les vendeurs qui n'ont pas donné leur accord à la vente, ne pouvaient être contraints à passer l'acte de vente notarié, étant donné que, justement, les vendeurs n'auraient pas renoncé à la condition à l'expiration du délai contractuel, mais au contraire, se seraient expressément prévalu de la caducité du compromis.

Le compromis de vente litigieux signé entre parties au litige prévoirait que si l'acquéreur ne présente pas une lettre d'accord bancaire ou de refus de prêt ou si aucune demande sérieuse n'a été introduite auprès d'un institut financier, il serait nul et non avenu et entraînera l'application de la clause pénale. À la lecture de la clause suspensive litigieuse, il faudrait néanmoins comprendre que le compromis de vente n'est pas nul, mais qu'il se trouvé résilié aux torts de la partie obligée sous cette condition alors qu'elle n'a pas accompli les diligences nécessaires stipulées dans le contrat. La sanction prévue et voulue par les parties dans ce cas serait l'application de la clause pénale qui deviendrait automatique.

Ils demandent dès lors reconventionnellement la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer la somme de 80.000 euros au titre de la clause pénale.

Dans le cadre de cette demande, ils ajoutent que les consorts GROUPE1.) sont restés en défaut de coopérer loyalement à la réalisation de la condition. Il s'ensuivrait que la condition devrait être réputée accomplie. Le contrat aurait été formé et aurait été en même temps résilié aux torts exclusifs de parties demanderesses.

Ils demandent encore à voir appliquer l'article 1154 du Code civil visant la capitalisation des intérêts.

S'agissant de la demande subsidiairement formulée par les consorts GROUPE1.) visant l'application de la clause pénale à l'égard des époux PERSONNE3.), ils concluent à son défaut de fondement en l'absence de toute inexécution contractuelle dans leur chef.

Les consorts GROUPE1.) seraient par ailleurs restés en défaut de démontrer avoir subi un quelconque préjudice découlant d'une inexécution contractuelle, leur demande en ce sens devant être rejetée purement et simplement pour ne pas être fondée, ni en droit ni en fait.

Les époux PERSONNE3.) demandent encore à titre reconventionnel, l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 10.000 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil. Les consorts GROUPE1.) auraient introduit leur action en justice dans le but de faire pression sur eux pour qu'ils payent une clause pénale qui ne serait pas due. Les époux PERSONNE3.) seraient des personnes âgées et vulnérables du seul fait de leur âge bien connu des parties requérantes.

Ils demandent encore reconventionnellement le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés d'un montant, au dernier état de leurs conclusions en date du 9 septembre 2021, de 12.335 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil par référence à une décision de la Cour d'appel du 27 février 2013.

Ils demandent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros, soit 2.500 euros pour chacun d'eux, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les consorts GROUPE1.) précisent leurs conclusions initiales en ce qu'ils concluent désormais que les parties auraient décidé d'un commun accord qu'ils renonceraient à l'application de la condition suspensive relative au financement bancaire.

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) auraient été informés que les consorts GROUPE1.) disposaient des fonds nécessaires lors du premier rendez-vous le DATE1.) et les parties auraient expressément convenu du report de la passation d'acte notarié au courant de l'année 2021, de sorte que le délai prévu pour la réalisation de la condition, tout comme la condition elle-même n'auraient

eu d'objet. Ils versent à ce titre une attestation testimoniale de l'agent immobilier PERSONNE5.), présent lors de la signature du compromis d'acte, qui confirmerait cette version des faits.

Les consorts GROUPE1.) estiment que les époux PERSONNE3.) ne pouvaient ignorer qu'ils disposaient des fonds nécessaires à l'acquisition du bien immobilier, alors qu'ils auraient toujours été clairs sur ce point et communiqué aux époux PERSONNE3.) l'état d'avancement de toutes leurs démarches. Ils renvoient à ce sujet à un courrier du 21 août 2020 concernant l'obtention des permis de bâtir. Ces communications permettraient de démontrer qu'ils étaient dans une démarche sérieuse.

Selon les époux GROUPE1.), les époux PERSONNE3.) pouvaient être rassurés de percevoir le prix de vente au moment de l'acte notarié, de sorte qu'ils n'avaient plus aucun intérêt à invoquer la non-réalisation de la condition suspensive relative au crédit bancaire.

Ils renvoient à l'article 1175 du Code civil, concluant que si la condition suspensive litigieuse avait été réellement déterminante et avait encore un intérêt pour les époux PERSONNE3.), ces derniers se seraient enquis auprès d'eux quant à ce sujet.

En raison de la renonciation à la condition suspensive et partant au délai initialement convenu en vue de sa réalisation, l'expiration du délai contractuel ne pouvait plus être invoquée par les époux PERSONNE3.).

À titre subsidiaire, ils font encore plaider la renonciation tacite à cette condition suspensive.

Quant à la demande des époux PERSONNE3.) visant l'application de la clause pénale à leur égard, les consorts GROUPE1.) concluent à son défaut de fondement. Ils renvoient à leurs développements en ce qu'ils disposaient de la somme de 800.000 euros pour payer le prix de vente.

Ils contestent ne pas avoir coopéré de manière loyale à la bonne exécution du compromis de vente ; l'absence de prêt bancaire n'aurait en aucune façon pu nuire au bon déroulement de la vente et elle n'aurait pas impacté l'issue du compromis conclu entre parties. Le fait qu'ils pouvaient autofinancer le bien immobilier n'aurait en rien changé la situation des époux PERSONNE3.).

Quant à la demande reconventionnelle indemnitaire des époux PERSONNE3.) sur base de l'article 6-1 du Code civil, les consorts GROUPE1.) contestent tout abus de droit dans leur chef.

Les époux PERSONNE3.) concluent au rejet de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) versée en cause par les consorts GROUPE1.) au visa de l'article 1341 du Code civil, dès lors qu'elle viserait de prouver contre le contenu d'un acte portant sur une somme excédant un montant de 2.500 euros.

À titre subsidiaire, cette attestation devrait être rejetée pour être ni pertinente, ni concluante. Les époux PERSONNE3.) soulignent finalement encore que le contenu de l'attestation serait contradictoire par rapport au contenu du courriel des consorts GROUPE1.) du 19 octobre 2020.

Ils versent de leur côté des attestations testimoniales de PERSONNE6.) et de sa sœur PERSONNE7.), enfants des époux PERSONNE3.), desquelles ressortirait une toute autre version des faits en ce qu'il n'aurait jamais été question d'un paiement moyennant fonds propres.

À titre subsidiaire et pour autant que le consorts GROUPE1.) aient disposé des fonds nécessaires pour financer l'acquisition et qu'ils en aient informé les vendeurs, les époux PERSONNE3.) leur reprochent de ne leur pas avoir fait tenir la moindre garantie quant à leur solvabilité avant l'expiration du terme prévu pour la réalisation de la condition suspensive.

Ils soulignent encore que leur fils PERSONNE6.) s'est renseigné à la Commune de Bascharage auprès de Monsieur PERSONNE8.), qui lui aurait confirmé ne pas avoir reçu de plans ou de demande de construction pour l'immeuble de ses parents. Or, le compromis aurait prévu que « *les acquéreurs doivent obtenir l'autorisation de construire de la commune de Bascharage pour la réalisation d'une résidence de minimum 4 appartements* ». Ils renvoient à ce sujet à l'attestation de leur fils PERSONNE6.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il convient de rappeler que par compromis de vente du DATE1.), les époux PERSONNE3.) se sont engagés à vendre aux consorts GROUPE1.) un immeuble sis au ADRESSE3.).

Le prix de vente a été fixé à la somme de 800.000 euros.

Ledit compromis comprend les clauses libellées dans les termes suivants :

« […] ***Clause suspensive :***

Les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prédit prix de vente. Il est expressément entendu que le présent contrat ne produira ses effets qu'au cas où les acquéreurs se verront accorder le prêt en question. En cas de refus de prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que les vendeurs puissent invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter aux vendeurs la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prédit prêt dans un délai de 4 semaines. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des lettres précitées ou si aucune demande sérieuse n'a été introduite auprès d'un institut financier, le présent compromis de vente sera nul et non avenu et entraînera application de la clause pénale définie ci-dessous.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier sollicité attestant que leur demande de crédit est en cours de traitement et les vendeurs acceptent cette prolongation pour une durée raisonnable.

Les acquéreurs doivent obtenir l'autorisation de construire de la commune de Bascharage pour la réalisation d'une résidence de minimum 4 appartements.

Clause pénale :

Il est expressément convenu qu'en cas d'annulation du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien à l'autre partie.

[…] ».

<u>Quant à la demande principale de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.)</u>

Il convient de rappeler que les consorts GROUPE1.) demandent, principalement, à voir contraindre les époux PERSONNE3.) à passer l'acte de vente, dès lors que ces derniers ont refusé de se présenter à cette fin chez le

notaire Carlo WERSANDT comme suite à la sommation de passer acte de vente leur adressée par les parties demanderesses.

Il y a également lieu de rappeler que par courrier du 15 octobre 2020, les époux PERSONNE3.) ont fait part aux consorts GROUPE1.) qu'ils estimaient être « déliés » du compromis de vente signé en date du DATE1.), dès lors que la condition relative à l'obtention du prêt aurait été défaillie.

Il résulte des pièces versées aux débats et des explications des parties que la vente était soumise aux conditions suspensives suivantes :

- l'obtention d'un prêt par les consorts GROUPE1.), parties acquéreuses,

- la délivrance d'une autorisation de bâtir par la commune de Bascharage aux consorts GROUPE1.).

Le Tribunal constate que les consorts GROUPE1.) n'établissent, ni même n'allèguent avoir sollicité l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire jusqu'au DATE2.). *A fortiori*, ils ne disposaient pas d'un accord bancaire pour un prêt à cette date.

Ils font valoir que les parties au litige ont renoncé d'un commun accord à l'application de la condition suspensive comme suite à leur décision d'autofinancer l'achat.

Il est de principe que la défaillance d'une condition suspensive emporte caducité de la promesse synallagmatique de vente dont peuvent se prévaloir les deux parties. (voir Cass. 3e civ., 13 juillet 1999 et Cass. 3e civ., 30 avril 1997). Ce principe ne saurait trouver exception que si la condition suspensive a été stipulée dans le seul intérêt d'une des parties contractantes.

En l'espèce, la clause litigieuse, à savoir la suspension du contrat de vente jusqu'à l'obtention d'un prêt pour financer l'achat de la propriété sise à Bascharage, n'a pas été stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acheteur, mais dans l'intérêt des deux parties en cause. En effet, si l'acheteur a intérêt de suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention d'un prêt pour le financement du prix de vente afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il ne saurait honorer, faute de ressources suffisantes, le vendeur a également un intérêt à voir suspendre les effets du contrat jusqu'à ce qu'il ait la certitude que l'acheteur dispose des moyens nécessaires pour payer le prix convenu. Par ailleurs le vendeur a intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu

entre parties. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Il s'ensuit que, d'une part, le vendeur peut se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive et que, d'autre part, l'acheteur ne peut pas renoncer unilatéralement à ladite condition.

À défaut d'avoir été stipulée dans l'intérêt exclusif des consorts GROUPE1.), la renonciation à une condition suspensive ne peut résulter que d'un commun accord des parties.

Afin d'établir leur version quant à une renonciation d'un commun accord à la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt, les consorts GROUPE1.) versent une attestation testimoniale de l'agent immobilier PERSONNE5.), présent lors de la signature de l'acte.

C'est à juste titre que les époux PERSONNE3.) s'opposent à ce que les parties adverses soient admises à prouver par voie de témoignage que l'intention des parties aurait été une autre que celle exprimée par les termes de la convention.

En effet, aux termes de l'article 1341 du Code Civil, « *il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre* ».

S'il est certes admis que la disposition de l'article 1341 du Code Civil n'empêche pas que, soit pour interpréter les clauses obscures ou ambiguës d'un acte, soit pour fixer la portée et l'étendue des énonciations plus ou moins vagues qu'il renferme, on recoure à la preuve testimoniale de faits susceptibles d'être prouvés par témoins, en prouvant les faits propres à éclaircir les intentions des auteurs d'un acte, on ne saurait par contre faire usage de la preuve testimoniale ni pour en contredire la teneur, ni pour y ajouter ou y changer quelque chose [Tribunal d'arrondissement, 4 décembre 1901, Pas. 6, page 230].

En l'occurrence, la clause relative à la condition suspensive d'obtention d'un prêt contenue dans le compromis de vente est claire et précise ; elle ne présente aucune ambiguïté, de sorte que les consorts GROUPE1.) ne sauraient

être admis à prouver par voie de témoignage que, contrairement aux stipulations expresses du compromis de vente, ils disposaient des fonds propres nécessaires et qu'ils n'entendaient pas recourir à un financement bancaire.

En effet, le fait de vouloir établir que les parties au compromis ont renoncé à la condition suspensive, pourtant stipulée relativement à l'obtention d'un prêt au moment même de la signature du compromis de vente, revient à prouver directement contre le contrat négocié entre les parties, une telle preuve devant dès lors être rapportée par écrit et ne pouvant être établie par témoignage.

Les époux PERSONNE3.) ne sauraient dès lors se prévaloir de l'attestation testimoniale rédigée par PERSONNE5.) pour rapporter la preuve de leurs allégations.

Aucun autre élément de preuve n'étant versé en cause à l'appui de la renonciation d'un commun accord des parties, les consorts GROUPE1.) restent en défaut de l'établir.

Le Tribunal ne saurait pas non plus déduire une quelconque renonciation tacite à la condition suspensive telle que plaidée par les consorts GROUPE1.) en ce que les époux PERSONNE3.) ne se sont pas enquis auprès d'eux quant à l'état d'avancement de leurs démarches auprès des différents instituts financiers.

S'il est vrai qu'il il y a lieu de distinguer l'hypothèse de la renonciation expresse, exprimée par des paroles, de celle de la renonciation tacite, résultant d'un comportement ou d'une attitude, il n'en reste pas moins que, pour valoir renonciation tacite, le comportement invoqué doit impliquer une renonciation certaine et non équivoque.

Elle ne se présume pas et conformément au droit commun, il appartient à celui qui s'en prévaut de faire la preuve de la renonciation, cette question relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond [Tribunal d'arrondissement, 8ème chambre, 4 mai 2021, n°TAL-2019-04853 du rôle].

La renonciation doit résulter d'un acte qui l'implique nécessairement et qui, accompli volontairement et en pleine connaissance de cause, manifeste de façon non équivoque l'intention de renoncer.

Force est de constater qu'un tel comportement non équivoque n'existe pas en l'espèce dans le chef des époux PERSONNE3.). En effet, le Tribunal ne peut

déduire une renonciation tacite de la seule circonstance que les époux PERSONNE3.) ne se sont pas renseignés auprès des consorts GROUPE1.) quant à leurs démarches auprès d'un institut financier.

S'y ajoute que les consorts GROUPE1.) n'établissent à aucun moment qu'ils disposaient de la somme de 800.000 euros.

Il y a dès lors lieu de retenir que les parties ont convenu, en application de l'article 1134 du Code civil, de soumettre leur compromis de vente à une condition liée à l'obtention d'un prêt bancaire.

Les affirmations des consorts GROUPE1.) quant à un autofinancement restant à l'état de pures allégations, le Tribunal retient qu'ils étaient tenus de faire parvenir un certificat bancaire aux époux PERSONNE3.) pour le DATE2.) au plus tard.

PERSONNE1.), en tant que professionnel du métier immobilier et gérant de l'agence immobilière SOCIETE1.), qui a concouru à la vente et sur la papier entête de laquelle a été établi le compromis de vente litigieux, ne pouvait ignorer qu'il devait respecter le délai contractuellement stipulé pour l'obtention d'un prêt et les conséquences résultant d'un éventuel non-respect de celui-ci.

Or, les consorts GROUPE1.) n'établissent, ni même n'allèguent avoir sollicité l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire au DATE2.). Contrairement à leur argumentation, il est évident que le délai de 4 semaines pour la réalisation de la première condition suspensive prend cours à partir de la signature du compromis de vente.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

L'article 1176 du Code civil dispose que :

« *Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.* »

En l'espèce, il se dégage de l'analyse du compromis de vente que celui-ci était soumis à une double condition suspensive cumulative, l'une relative à

l'obtention d'un financement bancaire qui devait être accomplie jusqu'au DATE2.) au plus tard, l'autre relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir, qui, quant à elle, n'était soumise à aucun délai.

Comme il y a lieu de retenir, au vu des développements qui précèdent et au vu des dispositions contractuelles, que la condition suspensive ne s'est pas réalisée, le compromis de vente du DATE1.) est devenu caduc.

La condition suspensive en discussion est claire et précise et contrairement à ce que font plaider les époux PERSONNE3.), elle n'est pas à comprendre en ce sens que le compromis n'est pas nul, mais qu'il devrait être résilié aux torts de la partie obligée sous condition suspensive.

En effet, en application de cette clause selon laquelle « *Si l'acquéreur ne présente pas l'une des lettres précitées ou si aucune demande sérieuse n'a été introduite auprès d'un institut financier, le présent compromis de vente sera nul et non avenu et entraînera application de la clause pénale définie ci-dessous* », il y a lieu de retenir que le compromis de vente litigieux est devenu caduc par l'arrivée du terme prévu au DATE2.).

La demande des consorts GROUPE1.) tendant à la condamnation des époux PERSONNE3.) à passer acte est partant à rejeter pour être non fondée.

Dans les circonstances données, l'analyse du sort réservé à la seconde condition suspensive consistant à la délivrance au profit des consorts GROUPE1.) d'une autorisation de bâtir pour la construction d'une résidence est devenue superfétatoire.

Dès lors que la caducité est imputable aux consorts GROUPE1.), leur demande en allocation du montant 89.360 euros à titre de clause pénale et de frais d'agence formulée à titre subsidiaire pour autant qu'une exécution forcée du compromis de vente ne serait pas possible, est pareillement à rejeter comme non fondée.

Quant à aux demandes reconventionnelles des époux PERSONNE3.)

Quant à la demande en allocation du montant de 80.000 euros au titre de la clause pénale

Les époux PERSONNE3.) sollicitent, à titre reconventionnel, l'allocation de la somme de 80.000 euros au titre de la clause pénale précitée stipulée au compromis de vente du DATE1.).

Il se dégage de la lecture dudit compromis qu'il prévoit l'application de la clause pénale à hauteur de 10% du prix de vente du bien immobilier en cas de sa caducité en raison de l'absence de présentation d'une lettre d'accord, sinon de refus de financement bancaire par les acquéreurs.

Conformément aux stipulations contractuelles du compromis, la demande en allocation de l'indemnité forfaitaire est d'ores et déjà à déclarer fondée en principe.

D'après les consorts GROUPE1.), le montant de la clause pénale devrait être réduit sur le fondement de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil. Ils contestent l'existence de tout préjudice dans le chef des époux PERSONNE3.).

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.

Il est de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) ont failli volontairement à leurs obligations contractuelles en ce qu'ils sont restés en défaut d'entreprendre la moindre diligence en rapport avec un financement bancaire, ce qui a conduit à l'application de la clause pénale stipulée au compromis de vente. Ils n'établissent à aucun moment avoir disposé de la somme de 800.000 euros.

Les époux PERSONNE3.) étaient en droit de s'attendre à ce que leur maison fasse l'objet d'une vente comme suite à la signature du compromis en date du DATE1.) pour autant que le prêt soit accordé. Ils ont nécessairement subi un préjudice en raison des manquements contractuels des consorts GROUPE1.).

La clause pénale stipulée au compromis de vente vise à couvrir de manière forfaitaire tout éventuel préjudice que l'une ou l'autre partie pourrait, le cas échéant, subir en raison d'une inexécution contractuelle fautive de la part d'une partie. Les consorts GROUPE1.) ont accepté la clause pénale en pleine

connaissance de cause en signant le compromis, étant rappelé que PERSONNE1.) exerce la profession d'agent immobilier.

Le taux de 10% du prix global de vente du bien immobilier projeté à la vente à titre de clause pénale constitue un tarif usuel en la matière. Les consorts GROUPE1.) restent en défaut de préciser en quoi ce taux présenterait un caractère excessif.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande en réduction de la clause pénale des consorts GROUPE1.) n'est pas fondée.

Il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à payer aux époux PERSONNE3.) le montant de 80.000 euros, correspondant à une indemnité de 10 % du prix de vente, avec les intérêts au taux légal à compter du 14 octobre 2020, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Les époux PERSONNE3.) sollicitent encore à voir ordonner la capitalisation des intérêts en vertu de l'article 1154 du Code civil qui dispose que :

« *Les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière* ».

Il est admis que si les dispositions de l'article 1154 du Code civil imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation (*cf.* Jurisclasseur civil, art. 1146 à 1155, fasc. 20 n° 30).

Il y a par conséquent en l'espèce lieu de faire droit à la demande en capitalisation des intérêts.

<u>Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés</u>

Les époux PERSONNE3.) sollicitent encore la condamnation des consorts GROUPE1.) à leur payer le montant de 12.335 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil par référence à une décision de la Cour d'appel du 27 février 2013.

Aux termes de l'article 1382 du Code civil tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité *in* G. Ravarani*, La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que les époux PERSONNE3.) doivent établir une faute dans le chef des consorts GROUPE1.).

Le Tribunal considère que le fait pour les consorts GROUPE1.) d'avoir assigné les parties demanderesses sur reconvention en justice aux fins de passation d'acte de vente et de s'être opposés à la demande reconventionnelle de ceux-ci en paiement de la clause pénale ne saurait être constitutif d'une faute de leur part de nature à engager leur responsabilité délictuelle.

Il y a partant lieu de débouter les époux PERSONNE3.) de leur demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés.

<u>Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire</u>

A titre reconventionnel, les époux PERSONNE3.) sollicitent une indemnité de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code Civil.

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du Code Civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires. D'une part, la liberté de recourir à la justice, de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute, alors qu'il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit. D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure, la justice étant un service public gratuit en principe et dont il ne faut pas abuser.

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus.

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable. Ainsi, le caractère manifestement mal fondé de l'action engagée peut révéler une intention de nuire constitutive d'une faute.

Il ne suffit toutefois pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

En l'espèce, le Tribunal a retenu l'absence de faute dans le chef des consorts GROUPE1.) en ce qui concerne leur demande en passation forcée d'acte de vente.

L'intention de nuire avec laquelle ils auraient prétendument agi reste en défaut d'être établie.

Il s'ensuit que la demande en allocation des dommages et intérêts formulée par les époux PERSONNE3.) pour procédure abusive n'est pas fondée.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

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 (cf. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE3.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les consorts GROUPE1.), parties ayant succombées en leur demande, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les époux PERSONNE3.), 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 (cf. CSJ, 8 octobre 1974, P. 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.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 du Nouveau Code de Procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et reconventionnelles de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) en la forme,

constate la caducité du compromis de vente du DATE1.),

quant à la demande principale

déclare non fondée la demande principale de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tant en exécution forcée dudit compromis de vente qu'en allocation du montant 89.360 euros à titre de clause pénale et de frais d'agence,

quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) en allocation de dommages et intérêts

déclare fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) en allocation du montant de 80.000 euros à titre de clause pénale avec les intérêts au taux légal à compter du 14 octobre 2020, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) le montant de 80.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 14 octobre 2020, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à capitalisation des intérêts légaux conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code civil,

déclare non fondée les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) en allocation de dommages et intérêts tant pour frais et honoraires d'avocat exposés que pour procédure abusive et vexatoire,

quant aux demandes accessoires

déclare fondée à hauteur du montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.