Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00016 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, dix-neuf janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-04923 du rôle

Composition :

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

ENTRE :

1. **PERSONNE1.),** employé privé,

2. **PERSONNE2.),** employée privée,

tous deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Catherine NILLES de Luxembourg du 27 mai 2021.

comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **PERSONNE3.),** sans état connu,

2. **PERSONNE4.)**, sans état connu,

tous deux demeurant à L-ADRESSE2.),
parties défenderesses aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 STRASSEN, 7, rue des Primeurs, inscrite au tableau V du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à.r.l., établie en même adresse, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 12 mai 2023.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 17 novembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Henry DE RON, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Thibault CHEVRIER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 12 novembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

Par exploit d'huissier du 27 mai 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (ci-après les consorts PERSONNE5.)) ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les consorts PERSONNE6.)) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en

matière civile, pour les assignés s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum,* sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 123.000 euros à augmenter des intérêts légaux à partir du 5 avril 2021 (date d'expiration du délai de 30 jours suivant la transmission de la mise en demeure et conformément aux stipulations contractuelles), sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir et jusqu'à solde.
Les requérants sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Enfin ils réclament le paiement des frais d'avocat qu'ils ont dû exposer à hauteur du montant de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Au soutien de leurs prétentions, les **consorts PERSONNE5.)** font exposer

qu'en fin d'année 2018, ils se sont engagés dans le cadre d'un contrat de vente en état futur d'achèvement pour l'acquisition d'un appartement (lot cadastral no NUMERO1.)), un parking (lot cadastral no NUMERO2.)) ainsi qu'une cave (lot cadastral no NUMERO3.)) dans l'immeuble « ALIAS1.) », disposant d'une cuisine équipée, sis à ADRESSE3.),

qu'au cours du dernier trimestre 2020, ils ont décidé de mettre en vente ce bien immobilier via l'agence immobilière SOCIETE1.),

que le 14 décembre 2020 et alors qu'ils étaient intéressés par cette reprise du contrat de SOCIETE2.), les défendeurs ont soumis une offre au prix demandé pour le montant de 1.230.000 euros, tel que cela a été retransmis par l'agence SOCIETE1.) aux requérants,

qu'à la suite de cette offre, un compromis de revente devait être signé initialement le 17 décembre 2020 conformément à l'email de l'agence SOCIETE1.) du 16 décembre 2020,

que les consorts PERSONNE5.) n'ayant pas répondu à l'invitation de l'agence SOCIETE1.), PERSONNE1.) a demandé par email du 18 décembre 2020 si l'agence SOCIETE1.) disposait d'informations sur la date à laquelle le compromis allait être signé,

que suite à cette demande, l'agence immobilière l'a informé que PERSONNE3.) n'avait pas encore répondu à son invitation, mais qu'il allait répondre rapidement,

que vu les obligations de remboursement imminent du crédit-relais qui avait été conclu par les consorts PERSONNE5.) dans le cadre de l'acquisition d'une maison - remboursement qui devait intervenir via la revente du bien dans l'immeuble « ALIAS1.) » - PERSONNE1.) a relancé l'agence le 21 décembre 2020, cette situation ayant été stressante pour eux alors qu'ils craignaient d'être en défaut de respecter les engagements pris avec leur établissement bancaire,

que PERSONNE1.) a de nouveau relancé l'agence SOCIETE1.) le 23 décembre 2020 pour savoir si PERSONNE3.) s'était manifesté et si une signature avant Noël était envisageable, ce à quoi l'agence immobilière a répondu qu'elle n'avait pas plus d'information ,

que ce n'est finalement que le 6 janvier 2021 que l'agence SOCIETE1.) s'est vu transmettre un scan du compromis signé par les consorts PERSONNE6.),

que le compromis n'a pu au final être contresigné par toutes les parties que le 12 janvier 2021, près d'un mois après la date de signature initialement convenue, temps qui aurait d'ailleurs pu être mis à profit afin de sécuriser la transaction immobilière ou, à défaut, d'y renoncer,

que le compromis contient une condition suspensive qui aurait dû être remplie le 15 février 2021 au plus tard,

qu'au 15 février 2021, les défendeurs n'avaient présenté aucun refus ou accord aux requérants,

que le clerc du notaire BADEN n'avait reçu aucune réponse de la part des consorts PERSONNE6.) aux demandes de renseignements qu'il leur avait soumises aux fins de préparation de l'acte notarié,

que le vendredi 12 février 2021, les défendeurs ont adressé à l'agence SOCIETE1.) un document de la banque SOCIETE3.) daté du 12 février 2021 et suivant lequel ils avaient présenté une demande de prêt, sans que ce document ne précise la date à laquelle cette demande avait été déposée,

que PERSONNE1.) a indiqué à l'agence qu'il entendait recevoir pour le 15 février 2021 au plus tard une acceptation de la banque,

que l'agence SOCIETE1.) a indiqué que le comité de la banque SOCIETE3.) aurait pris du retard de sorte que les consorts PERSONNE6.) solliciteraient un délai supplémentaire de 15 jours,

que les consorts PERSONNE5.) ont sur ce oralement précisé le 12 février 2021 à l'agence SOCIETE1.) qu'ils étaient uniquement d'accord pour octroyer un délai supplémentaire de quinze jours aux acquéreurs pour qu'ils leur présentent un accord bancaire avec demande de fournir dans les plus brefs délais les informations sollicitées par le notaire BADEN et nécessaires à la rédaction de l'acte notarié qui devait être signé le 15 mars 2021,

que cet accord visait donc uniquement à une prorogation du délai pour conclure la vente et n'avait donc pas pour but de permettre aux consorts PERSONNE6.) de se retirer de leur engagement sans pénalités,

que le 25 février 2021, PERSONNE1.) a adressé un email à l'agence suivant lequel les requérants ont exigé de la part des consorts PERSONNE6.) qu'ils remettent l'accord bancaire le 3 mars 2021, dernier délai, et qu'ils fournissent les informations au notaire BADEN pour le 26 mars 2021,

que c'est dans ce contexte et alors que le délai supplémentaire accordé visait uniquement à permettre aux consorts PERSONNE6.) de remettre l'accord bancaire, que ceux-ci ont à tort présenté un refus bancaire émis par la banque SOCIETE3.) le 1er mars 2021, donc postérieurement au délai contractuellement fixé au 15 février 2021 pour la présentation d'un tel document, et concernant un prêt d'un montant supérieur à ce qui était convenu dans le compromis.

En droit, les requérants font plaider le non-respect des délais prévus par le compromis.

Aucun refus bancaire n'ayant été présenté par les consorts PERSONNE6.) à la date du 15 février 2021 et aucune acceptation bancaire n'ayant été remise avant le 3 mars 2021, le compromis de vente du 12 janvier 2021 serait à considérer

comme révolu par la faute des acquéreurs de sorte qu'il y aurait lieu à application de la clause pénale.

La remise d'un refus bancaire daté du 1er mars 2021 serait tardive et ne saurait faire obstacle à l'application de la clause pénale en faveur des demandeurs, celle-ci étant due par le seul dépassement du délai fixé au 15 février 2021.

À titre subsidiaire, les requérants font plaider la défaillance fautive de la condition suspensive.

En ne sollicitant un prêt que le 12 février 2021, soit trois jours avant la date limite, les consorts PERSONNE6.) auraient adopté une attitude fautive, sinon imprudente alors qu'ils avaient déjà marqué leur accord quant à cette acquisition immobilière au mois de décembre 2020, le compromis ayant déjà dû être signé le 17 décembre 2020.

Ils n'auraient présenté aux vendeurs qu'une seule demande de prêt auprès d'un établissement de crédit pour un montant de 1.425.000 euros, soit un montant supérieur de 195.000 euros à celui du prix de vente convenu au compromis.

La lettre de refus bancaire du 1 mars 2021 émise par la Banque SOCIETE3.) resterait muette quant aux raisons de son refus.

Ainsi, les consorts PERSONNE6.) n'auraient pas apporté la preuve d'avoir coopéré loyalement en vue de réaliser la condition suspensive.

Les défendeurs auraient été tenus par le compromis de vente et auraient dû signer l'acte notarié y relatif de sorte que le compromis aurait été résolu par leur faute, la clause pénale trouvant à s'appliquer.

Par conséquent, ils seraient redevables de la clause pénale fixée à 10 % du prix de vente.

Les **consorts PERSONNE6.)** font d'abord plaider la nullité de l'accord préliminaire.

Cet accord ne constituerait pas un compromis, mais une vente portant sur un immeuble à construire au sens de l'article 1601-13 du Code civil. Il devrait donc être conforme, sous peine de nullité, à l'article 1601-5 du Code civil et revêtir notamment la forme authentique, ce qui ne serait pas le cas en l'occurrence.

À titre subsidiaire, ils font valoir que le délai jusqu'au 15 février 2021 a fait l'objet d'une prorogation de commun accord entre les parties jusqu'au 3 mars 2021, tel que cela se dégagerait de divers échanges de courriels, les consorts PERSONNE5.) ne contredisant d'ailleurs pas ce report de date. Ce serait à tort qu'ils tenteraient de soutenir que ce report de date n'aurait eu lieu que dans l'optique d'un accord bancaire alors que la banque pouvait toujours refuser le prêt, ce qui se serait d'ailleurs produit en l'espèce.

À titre plus subsidiaire, les défendeurs réfutent tout reproche quant aux démarches entreprises par eux aux fins d'obtention d'un prêt.

Quant aux dommages et intérêts, les défendeurs font principalement valoir que par la caducité de l'accord préliminaire, la clause pénale serait également caduque.

Subsidiairement, l'application de la clause pénale à leur encontre serait liée à l'existence d'une faute dans leur chef en vertu du libellé de la clause pénale qui mettrait à charge de la partie fautive à l'origine de la résiliation une pénalité conventionnelle. À défaut de telle faute, aucune clause pénale ne saurait s'appliquer.

Enfin à titre infiniment subsidiaire, la clause pénale serait manifestement excessive et sujette à réduction en vertu de l'article 1152 du Code civil. Il y aurait d'autant plus lieu à réduction de cette clause pénale que les consorts PERSONNE5.) auraient vendu l'appartement dont s'agit en date du 31 mars 2021 en contrepartie d'un prix de vente nettement plus important de 1.300.000 euros et donc pour un montant supérieur correspondant à 70.000 euros par rapport à ce qui était prévu dans l'accord préliminaire.

Les défendeurs sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Les **consorts PERSONNE5.)** contestent que les consorts PERSONNE6.) aient immédiatement contacté leur conseiller bancaire comme suite à la signature du compromis de vente litigieux. L'existence d'un rendez-vous dans les locaux de la banque, de même que la transmission des documents en vue de l'obtention d'un prêt bancaire resteraient à l'état de pures allégations. Les prétendus plans de financement et de simulation de crédit ne seraient pas versés dans la présente procédure.

Il n'existerait par ailleurs aucun accord des parties quant à la prorogation de la date initiale du 15 février 2021 pour présenter une lettre de refus de la banque au 3 mars 2021. L'email de l'agence immobilière du 26 février 2021 ne saurait engager les consorts PERSONNE5.), à défaut qu'il soit établi que l'agence SOCIETE1.) ait reçu mandat à ces fins de la part de ces derniers.

Ils contestent enfin qu'ils aient été en contact et en négociation avec l'acquéreur final du bien en février 2021 ou qu'ils aient signé un compromis avant le 15 février 2021, subsidiairement avant le 3 mars 2021 avec un nouvel acquéreur potentiel.

En droit, ils font valoir que la convention du 12 janvier 2021 est bien un compromis de vente, sinon une convention de cession dont la validité ne saurait être remise en cause.

Quant à la qualification de compromis de vente, les consorts PERSONNE5.) font valoir que le contrat litigieux fait état de la date de livraison du bien immobilier prévue pour le 14 janvier 2021 de sorte que le bien était d'ores et déjà achevé au moment où le contrat a été conclu. Cela ressortirait également de l'acte authentique de vente du 31 mars 2021.

Il n'y aurait pas eu d'ouvrage à venir de sorte qu'il ne se serait plus agi d'une vente en état futur d'achèvement, le terme n'ayant été repris dans le titre du document que pour spécifier que le bien dont s'agit était neuf et encore jamais habité et que les consorts PERSONNE5.) l'avaient acquis par le biais d'une SOCIETE2.).

Quant à la qualification de contrat de cession, il serait admis que l'acquéreur qui cède ses droits dans un contrat de vente en état futur d'achèvement n'est pas un vendeur d'immeuble à construire, mais que l'opération constitue une cession de contrat.

Un tel contrat de cession serait valable, la forme authentique n'étant pas requise.

Quant au bien-fondé de leur demande, les consorts PERSONNE5.) soutiennent que le compromis serait à considérer comme résolu, à défaut pour les defendeurs de leur avoir soumis un accord ou un refus bancaire de prêt en temps utile. La pénalité conventionnelle devrait ainsi être payée.

À défaut pour les défendeurs de prouver que les requérants ont reçu leur accord pour une prorogation du délai relatif à la condition supsensive, la convention du 12 janvier 2021 ne serait pas caduque et la clause pénale devrait s'appliquer.

À titre subsidiaire, les défendeurs n'auraient pas respecté leur obligation de faire toutes les démarches pour assurer l'obtention d'un prêt à hauteur de 1.230.000 euros pour financer le bien immobilier dont s'agit. Ils relèvent que la demande de prêt a été formulée à hauteur du montant de 1.425.000 euros.

Enfin les requérants contestent le caractère excessif de la clause pénale, le taux de 10 % du prix de vente étant considéré en jurisprudence comme correspondant à la norme appliquée en la matière.

Les **consorts PERSONNE6.)** font valoir que ce serait à tort que les consorts PERSONNE5.) soutiennent qu'ils n'auraient jamais confié mandat à l'agence immobilière pour accorder une prorogation de la date initiale du 15 février 2021.

Le mandat confié par les consorts PERSONNE5.) à l'agence immobilière serait constant en cause sur base des échanges documentés au dossier, cette dernière ayant eu le rôle d'intermédiaire entre parties à la convention litigieuse.

Il serait en outre établi que les vendeurs étaient en contact avec l'acquéreur final de l'objet immobilier déjà au courant du mois de février 2021 puisque la vente a été authentifiée devant notaire seulement 30 jours après que les consorts PERSONNE6.) aient fait parvenir le refus opposé par la banque.

À titre subsidiaire, les consorts PERSONNE6.) formulent une offre de preuve par l'audition de témoins afin d'établir les faits suivants :

FICHIER 1.)

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant en cause que les parties au litige ont signé en date du 12 janvier 2021 une convention intitulée « Compromis de vente pour la revente d'une SOCIETE2.) » portant sur un appartement avec parking et cave dans l'immeuble ALIAS1.) sis à ADRESSE3.).

Les défendeurs en soulèvent la nullité en faisant valoir qu'en tant que contrat portant sur une vente en état futur d'achèvement, il aurait dû être conforme, sous peine de nullité, à l'article 1601-5 du Code civil et notamment revêtir la forme authentique.

Les demandeurs répliquent à ce moyen que la convention conclue constitue un compromis de vente, le bien immobilier dont s'agit ayant été achevé au moment où le contrat a été conclu, sinon un contrat de cession, ces deux types de contrats ne requérant nullement la forme authentique.

S'agissant de la qualification de la convention en litige, le Tribunal s'attachera moins à son intitulé qu'à son contenu et à la réalité des faits telle que résultant des éléments du dossier.

S'il faut constater que la convention litigieuse comporte certes des dispositions faisant penser à une vente en état futur d'achèvement, notamment celle relative à la payabilité du prix, il reste qu'elle renferme essentiellement l'accord des parties sur le prix de 1.230.000 euros et l'objet immobilier, dont il est stipulé en fin de convention que la livraison est prévue pour le 14 janvier 2021, soit deux jours seulement après la signature de la convention. Elle prévoit en outre que la signature de l'acte notarié formalisant la convention est prévue pour le 15 mars 2021 au plus tard.

Les demandeurs versent encore au dossier un procès-verbal d'achèvement et de remise des clés signé en date du 14 janvier 2021 par la SA SOCIETE4.), promoteur de l'immeuble comportant le bien en cause au présent litige, et les consorts PERSONNE5.). Ce document constate l'achèvement de l'immeuble,

atteste de la remise des clés aux acquéreurs et la prise de possession et l'entrée en jouissance par les époux PERSONNE5.) de leur bien immobilier.

Par conséquent, il faut admettre que la convention en litige porte sur un bien immobilier qui se trouvait achevé à la date de sa signature, la signature du procès-verbal ne faisant qu'attester cet état de choses deux jours plus tard.

Ainsi, les références dans ladite convention du 12 janvier 2021 à la vente en état futur d'achèvement ne correspondaient plus à la réalité de l'état d'achèvement du bien visé à ladite convention à la date de sa signature.

Le Tribunal considère par conséquent qu'en tant que portant sur un bien immobilier existant et dûment achevé, la convention litigieuse constitue un compromis de vente.

Il se dégage des développements qui précèdent que le moyen de nullité de la convention soulevé par les défendeurs est à rejeter comme non fondé.

Quant au fond, les défendeurs font valoir la caducité du compromis de vente en raison du fait que la condition suspensive de l'octroi d'un crédit n'aurait pas été remplie, le refus de la banque ayant été porté à la connaissance des demandeurs en date du 1 mars 2021, soit endéans le délai qui aurait été prolongé d'un commun accord entre parties jusqu'au 3 mars 2021.

Les demandeurs s'en tiennent au délai conventionnellement fixé au 15 février 2021 pour considérer que le refus bancaire du 1 mars 2021 est intervenu tardivement et solliciter l'allocation de la clause pénale.

Le compromis contient la condition suspensive suivante, à propos de laquelle les parties s'opposent:

« *L'Acquéreur déclare s'engager à présenter au Vendeur le certificat bancaire indiquant sa solvabilité pour l'intégralité du montant du prix de vente du bien, soit 1.230.000 euros le 15 février 2021 au plus tard.*

Si l'Acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres, tel que le refus bancaire pour l'obtention d'un prêt bancaire, alors le compromis sera considéré comme

résolu et le montant prévu par la pénalité conventionnelle devra être versée au Vendeur. »

Le compromis dispose encore qu'« *en cas de résiliation du présent compromis par l'une ou l'autre partie, la partie fautive s'oblige à verser une pénalité conventionnelle équivalente à 10 % à la partie lésée ainsi que de payer à l'agence immobilière SOCIETE1.), ci-après dénommée l'agent, intervenue au présent contrat en tant qu'intermédiaire, une indemnité de 3 %. Ces pénalités sont dues sans que la partie lésée, ni l'agent aient besoin de justifier l'existence d'un préjudice. Les indemnités sont à payer endéans les 30 jours calendrier suivant la résiliation par la partie fautive. Passé ce délai, les intérêts légaux sont appliqués.* »

Il résulte des pièces versées au dossier que PERSONNE7.) de l'agence SOCIETE1.), dont il n'a pas été contesté par les consorts PERSONNE5.) qu'ils l'ont chargée de leurs intérêts en tant que vendeurs du bien immobilier en cause, le compromis ayant d'ailleurs été rédigé sur du papier à entête SOCIETE1.), s'est en date du 12 février 2021 adressée à PERSONNE1.) en ces termes :

« *Le délai de l'accord bancaire du futur acquéreur Monsieur PERSONNE3.) et Madame PERSONNE4.) arrive à terme le 15 février 2021. Le comité de la SOCIETE3.) a pris du retard. Un délai de 15 jours est demandé par ces derniers. Vous trouverez ci-joint l'attestation de l'introduction des clients auprès de la banque.* »

L'attestation de la banque date du 12 février 2021 et confirme que les consorts PERSONNE6.) ont introduit une demande de crédit auprès de la banque SOCIETE3.) pour le financement de l'objet immobilier dont s'agit.

Dans leur assignation, les consorts PERSONNE5.) ont indiqué qu'ils « ont oralement précisé le 12 février 2021 à l'agence SOCIETE1.) qu'ils étaient uniquement d'accord pour octroyer un délai supplémentaire de quinze jours aux acquéreurs pour qu'ils leur présentent un accord bancaire avec demande de fournir dans les plus brefs délais les informations sollicitées par le notaire BADEN et nécessaires à la rédaction de l'acte notarié qui devait être signé le 15 mars 2021 ».

PERSONNE1.) a écrit en date du 25 février 2021:

« *Nous exigeons de recevoir un accord bancaire mercredi 3 mars 2021 au plus tard qui sera communiqué à l'office notarial ainsi que l'envoi par l'acquéreur au plus tard demain le 26 février 2021, des informations maintes fois demandées par l'office notarial afin de compléter l'acte.* »

En date du 26 février 2021, PERSONNE7.) s'est adressée à PERSONNE3.) en ces termes:

« *Pour faire suite à notre conversation téléphonique de ce jour, je confirme par cet email les frais encourus si nous ne recevons pas l'accord bancaire avant le mercredi 3 mars 2021.*

Pour rappel tel qu'indiqué dans le compromis que vous avez signé (cf page 3) que je joins à nouveau en attachement de ce courriel les frais seraient alors dû comme suit :
- les 10 % de pénalités seront à payer au propriétaire, soit 123.000 euros.
- de plus, les frais d'agence de 3 % + TVA seront à régler à l'agence, soit 43.173 euros.
Nous parlons d'un total de 166.173 euros.
Aussi, dès réception de l'accord bancaire, je vous remercie de me contacter.
... »

Le Tribunal note que selon le raisonnement des demandeurs, ils auraient marqué leur accord avec une prorogation du délai de réalisation de la condition suspensive uniquement pour le cas d'un accord bancaire.

Ce raisonnement implique qu'en cas de refus bancaire, ç'aurait été le délai conventionnel initial jusqu'au 15 février 2021 qui aurait retrouvé sa vigueur.

Or, force est de constater que l'acceptation d'une prorogation de délai dans le contexte d'une condition suspensive ne saurait valoir que dans le sens d'une acceptation et pas dans le sens d'un refus. Elle ne saurait valoir que dans un sens comme dans l'autre.

En ne faisant d'ailleurs pas état du délai jusqu'au 15 février 2021 dès son expiration, il faut considérer que les demandeurs ont accédé à la demande d'un report de date de la part des défendeurs.

Ils ne sauraient avoir limité l'accord donné à ce report de date au cas de l'octroi d'un crédit par la banque, la condition suspensive liée à l'octroi d'un prêt impliquant nécessairement jusqu'à sa réalisation une incertitude quant à l'attitude qu'adoptera l'établissement bancaire.

Les demandeurs ne sauraient ainsi faire valoir le délai jusqu'au 15 février 2021 pour conclure que l'information du refus bancaire en date du 1 mars 2021 serait tardive.

Le délai relatif à la condition suspensive, dûment prorogé au 3 mars 2021, ayant en outre été respecté, comme retenu précédemment, le refus de la banque rend en définitive caduc le compromis du 12 janvier 2021.

Contrairement à ce que soutiennent les consorts PERSONNE6.), il est admis que la caducité d'un acte n'affecte pas la clause pénale qui y est stipulée et qui doit produire ses effets en cas de défaillance fautive de l'une des parties.

Il est en l'occurrence établi que les consorts PERSONNE6.) ont introduit une demande en vue d'obtenir un prêt auprès de la banque SOCIETE3.).

Il a encore été retenu que les consorts PERSONNE5.) ont été d'accord avec un report de la date d'expiration du délai du 15 février 2021 au 3 mars 2021.

Par conséquent, ils ne sauraient reprocher à leur adversaire de ne pas avoir assez diligemment entrepris leurs démarches auprès de l'établissement bancaire.

Pour être tout à fait complet, il y a lieu de préciser qu'à défaut de précisions dans le compromis quant au nombre de demandes à formuler, la Cour de cassation française a indiqué que le bénéficiaire d'une promesse de vente sous condition suspensive d'obtention d'un prêt effectue les diligences requises et n'empêche pas l'accomplissement de la condition lorsqu'il présente "au moins une" demande d'emprunt conforme aux caractéristiques stipulées à la promesse et restée infructueuse (cf. Cass. 3e civ., 8 déc. 1999 : Bull. civ. III, n° 240).

Concernant le reproche que les époux PERSONNE6.) n'auraient pas collaboré loyalement en introduisant auprès de l'établissement bancaire une demande qu'ils savaient vouée à l'échec en l'introduisant pour un montant supérieur au prix de vente, il y a lieu de rappeler qu'il faut que la défaillance de l'événement soit fautive. La faute peut ainsi se déduire d'une demande d'un prêt très supérieur par son montant à celui envisagé.

La Cour de Cassation française a ainsi pu retenir que « la discordance entre la demande de prêt contractuellement prévue et la demande effectivement formée suffit à établir la mauvaise foi, la faute de l'acquéreur- emprunteur et conduit, en dépit du refus opposé par l'organisme de crédit, à considérer la condition suspensive comme accomplie » (cf. Cass. fr. 9 décembre 1992, D. 1993. somm. P.210).

Ainsi, la jurisprudence a pu admettre la faute du bénéficiaire d'une clause suspensive lorsqu'il y a eu un dépassement manifeste du prix de vente dans la demande de prêt(cf. Jurisclasseur Civil Code, Articles 1175-1180, fasc. Unique, no. 60 et les jurisprudences y citées : 3 fois supérieur : *Cass. 3e civ., 24 juin 1998 : Juris-Data n° 1998-003102*. – 6 fois supérieur : *Cass. 3e civ., 19 mai 1999 : Bull. civ. III. n° 120 ; D. 2000, jurispr. p. 692, note Ardeef ; JCP G 2000, II, 10336, note Elhoueiss*. – V. aussi, *CA Rennes, 23 sept. 1997 : JCP G 1997, IV, 2173*).

En l'espèce, les parties avaient convenu d'un prix de vente de 1.230.000 €, alors que les consorts PERSONNE6.) ont introduit auprès de la banque SOCIETE3.) une demande de prêt portant sur un montant de 1.425.000 €.

Force est de constater que le dépassement de 195.000 € dans la demande introduite auprès de la banque SOCIETE3.) ne saurait être considéré comme fautif, au vu de son importance toute relative par rapport au montant de 1.230.000 euros.

Il faut remarquer qu'une vente immobilière, ainsi que l'obtention d'un prêt, engendrent généralement un certain nombre de formalités causant des frais accessoires importants, tels notamment les frais d'enregistrement de l'acte de vente et les frais de notaire.

Il se dégage des développements qui précèdent que les consorts PERSONNE6.) n'ont pas failli à leurs obligations dans le cadre de la condition suspensive.

Il ne saurait par conséquent y avoir lieu à application de la clause pénale.

Les consorts PERSONNE5.) sont par conséquent à débouter de leur demande en allocation du montant de la clause pénale.

Au vu de l'issue du litige, ils sont encore à débouter tant de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC que de leur demande du chef de frais d'avocat sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil, tandis qu'il y a lieu d'allouer aux consorts PERSONNE6.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

rejette le moyen de nullité de la convention du 12 janvier 2021,

dit que cette convention est constitutive d'un compromis de vente immobilière,

déclare caduc ledit compromis,

déclare non fondée la demande des consorts PERSONNE5.) en allocation du montant de la clause pénale,

les déboute de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC et de leur demande du chef de frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

les condamne à payer aux consorts PERSONNE6.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 NCPC,

condamne les consorts PERSONNE5.) à tous les frais et dépens de l’instance.