Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00002 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, seize janvier deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2023-01319 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 27 janvier 2023,

ayant initialement comparu par Maître Marie BENA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

2.) **PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 13 juin 2025.

Vu les conclusions de Maître David YURTMAN, avocat constitué pour PERSONNE1.).

Vu les conclusions de Maître Lex THIELEN, avocat constitué pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.) (ci-après désignés : les « époux PERSONNE4.) »).

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

FAITS CONSTANTS

PERSONNE1.) était propriétaire d'une maison sise au ADRESSE3.), qu'il a décidé de vendre courant de l'année 2022.

C'est dans ce cadre, que, par courriel en date du 16 juin 2022, les époux PERSONNE4.), après avoir visité le bien immobilier, ont informé PERSONNE1.) de leur intention de formuler une offre d'achat pour un prix de 1.350.000 euros (pièce no 1 de Maître David YURTMAN).

Les parties se sont finalement accordées sur un prix de 1.375.000 euros, proposé par PERSONNE1.) dans une contre-offre du 17 juin 2022 (pièces nos 3 et 4 de Maître David YURTMAN). Le lendemain, elles ont signé une offre d'achat au même prix. Elle stipule qu'en cas d'acceptation, les parties signent un compromis de vente et que, sous réserve que l'accord de la banque sera obtenu et fourni à la partie venderesse avant le 15 juillet 2022, le prix de 1.375.000 euros sera payé le jour de la signature de l'acte authentique de vente, qui sera signé au plus tard le 30 septembre 2022 (pièce no 5 de Maître David YURTMAN).

PERSONNE1.) a transmis un projet de compromis de vente par courriel en date du 20 juin 2022, conformément aux accords entre les parties dans l'offre de prix, en demandant de renvoyer le document complété quant aux matricules respectives des époux PERSONNE4.) et quant au nom du notaire. Il a proposé une signature pour le mercredi 22 juin 2022 à 19 heures (pièce no 6 de Maître David YURTMAN).

Le projet, en plus de reprendre les stipulations pertinentes de l'offre d'achat, prévoyait également qu'en cas de non-comparution de l'une des parties devant le notaire pour la signature de l'acte authentique, alors que la condition suspensive relative à l'obtention du prêt serait réalisée, la partie défaillante sera tenue de verser à l'autre une indemnité forfaitaire équivalente à 10 % du prix de vente.

Le même jour à 13.41 heures, les époux PERSONNE4.) ont confirmé le rendez-vous pour mercredi, indiquant qu'ils pourraient être chez PERSONNE1.) entre 15.00 et 16.00 heures pour signer le document si cela lui convenait. Ils ajoutaient qu'ils enverraient le document complété dans la soirée. S'ils ont indiqué que le projet envoyé semblait complètement correct à première vue (« […] *it seems completely ok to me at a first glance* »), ils ont cependant écrit, par e-mail du même jour à 19.51 heures, avoir discuté entre eux et ne pas être prêts pour la prochaine étape. Pour cette raison, ils souhaiteraient stopper le processus d'achat et retirer leur offre, au motif que ce ne serait pas le bon moment dans leur vie. Ils se sont excusés pour la perte de temps, indiquant être confiants que PERSONNE1.) trouverait les bons acquéreurs pour son bien immobilier (pièces nos 7 et 8 de Maître David YURTMAN).

Dans un courrier daté du 23 juin 2022, PERSONNE1.) a indiqué qu'il ne souscrivait pas au retrait de l'offre. Il a estimé que les époux PERSONNE4.) ont fait une offre irrévocable en date du 18 juin 2022, laquelle avait été acceptée par ses soins. Selon lui, l'accord conclu entre les parties aurait été juridiquement contraignant et il entendait, en conséquence, demander réparation des préjudices subis (pièce no 9 de Maître David YURTMANN).

PERSONNE1.) a alors demandé l'allocation d'un montant de 68.750 euros correspondant à 5 % du prix de vente par courrier de son mandataire en date du 19 septembre 2022. Considérant que le compromis de vente et la clause pénale y figurant auraient vocation à s'appliquer, il a indiqué seulement demander une indemnité correspondant à 5 % du prix de vente dans une optique de règlement extrajudiciaire de l'affaire au lieu des 10 % stipulés (pièce no 11 de Maître David YURTMAN).

Les époux PERSONNE4.) y ont répondu par courrier de leur mandataire en date du 27 septembre 2022, soulignant que l'offre d'achat signée entre parties prévoyait que l'acquisition de la maison serait réalisée sous réserve de l'obtention d'un financement bancaire, condition également reprise dans le projet de compromis de vente. En date du 5 juillet 2022, la SOCIETE1.) aurait refusé de faire droit à leur demande de financement, de sorte qu'il conviendrait de considérer que la condition suspensive insérée au contrat conclu serait défaillie (pièce no 12 de Maître David YURTMAN).

Dans ce cadre, ils mettent en avant l'évolution de la situation financière d'PERSONNE2.) qui aurait quitté le secteur privé pour rejoindre le secteur public, ce qui aurait entraîné une diminution de salaire courant de l'année 2022, alors même qu'ils s'étaient renseignés auprès de plusieurs banques depuis le mois d'octobre 2021. Ils soutiennent avoir entrepris les démarches nécessaires afin d'obtenir un financement bancaire. Aucun document ne prévoirait par ailleurs l'existence d'une clause pénale et le bien immobilier aurait été vendu peu de temps après, de sorte que le préjudice allégué ne serait pas établi.

Les époux PERSONNE4.) indiquent ainsi ne pas donner de suite favorable à la demande de PERSONNE1.) (*ibidem*).

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 27 janvier 2023, PERSONNE1.) a fait assigner les époux PERSONNE4.) à comparaître devant le Tribunal de ce siège pour obtenir leur condamnation à lui verser des dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de la rétractation abusive de l'offre d'achat du 18 juin 2022.

DEMANDES DES PARTIES

Aux termes de ses conclusions de synthèse du 26 mars 2025, il [PERSONNE1.)] demande :

principalement,

- à voir condamner les époux PERSONNE4.) à lui verser la somme de (10% de 1.375.000 euros =) 137.500 euros pour le préjudice découlant de la rétractation abusive de l'offre d'achat du 18 juin 2022, à augmenter des intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

à titre subsidiaire,

- à les voir condamner à lui verser la somme de (5% de 1.375.000 euros =) 68.750 euros pour le préjudice découlant de la rétractation abusive de l'offre d'achat du 18 juin 2022, à augmenter des intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

à titre très subsidiaire,

- à les voir condamner à lui verser la somme de 55.000 euros au titre du préjudice subi correspondant à la différence entre le prix de vente proposé par les époux PERSONNE4.) dans leur offre d'achat et le prix auquel l'immeuble a été vendu à un autre acquéreur, à augmenter des intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

en tout état de cause,

- à les voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros,
- à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sur minute et avant l'enregistrement, nonobstant appel ou opposition et sans caution,

- à les voir condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les époux PERSONNE4.), de leur côté, concluent au défaut de fondement des demandes de PERSONNE1.). Pour autant que de besoin, ils demandent la réduction de la clause pénale à de plus justes proportions.

Ils demandent aux termes de leurs conclusions de synthèse du 19 février 2024 à voir condamner PERSONNE1.) :

- à leur payer la somme provisoirement estimée à 4.500 euros correspondant aux frais et honoraires d'avocat exposés,
- à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- à tous les frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Lex THIELEN.

MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait valoir sur le fondement des articles 1583 et 1134 du Code civil, qu'il a accepté l'offre d'achat en date du 18 juin 2022. Le contrat de vente se serait dès lors formé, les parties étant tombées d'accord sur la chose et sur le prix.

Quant au moyen des époux PERSONNE4.) tendant à dire qu'ils n'ont pas eu de financement bancaire pour le bien immobilier et que la condition suspensive figurant au contrat serait défaillie, PERSONNE1.) conteste que l'offre ait été soumise à une quelconque condition suspensive. Les époux PERSONNE4.) l'auraient d'ailleurs informé de l'accord de principe de leur banque pour un prêt de 1.400.000 euros et de la stabilité de leur situation financière avant même de lui avoir soumis une offre. À aucun moment, dans les échanges de courriels, il n'aurait été question de subordonner la vente du bien immobilier à l'obtention d'un prêt bancaire.

Conformément aux accords entre parties, il aurait adressé un projet de compromis aux époux PERSONNE4.) le 20 juin 2022. Ils auraient accepté par principe son contenu dans leur courriel du même jour. PERSONNE1.) souligne que la clause relative à la peine conventionnelle a été connue de la part des acheteurs avant le retrait de l'offre.

Quand bien même les époux PERSONNE4.) produiraient aujourd'hui un refus bancaire, celui-ci ne modifierait en rien leur obligation d'indemniser le préjudice subi, alors que, d'une part, ce ne serait pas un prétendu refus de crédit immobilier qui aurait motivé la rétractation de l'offre et, d'autre part, que le refus de la banque serait de pure convenance. PERSONNE1.) estime que la demande de crédit introduite le

5 juillet 2022 ne tient pas compte du fait que les époux PERSONNE4.) sont propriétaires d'un immeuble d'une valeur estimée à plus de 1.000.000 euros, ni de leurs économies de 100.000 euros. Ce courrier serait en totale contradiction avec les informations qu'ils lui auraient communiquées et selon lesquelles ils auraient disposé de garanties suffisantes. S'y ajouterait que le courrier bancaire ne ferait aucune référence à l'appartement servant de garantie pour leur prêt hypothécaire. Il estime qu'une demande de crédit de près de 1.400.000 euros, ne mentionnant aucune garantie sous-jacente, ni aucun capital et qui aurait été refusée en un seul jour sur la base d'un dossier manifestement incomplet, ne saurait être considérée comme un refus valable au sens d'une condition suspensive.

Le fait qu'il ait indiqué ne pas accepter le retrait de l'offre ne changerait rien au fait que les époux PERSONNE4.) auraient abusivement résilié le contrat, considérant qu'une révocation opère immédiatement et ne laisse aucune possibilité d'y revenir. Les époux PERSONNE4.) auraient partant engagé leur responsabilité contractuelle à son égard, lui ayant fait immobiliser l'immeuble à leur profit. Il sollicite dès lors le paiement de l'indemnité de 10 % du prix de vente prévue au compromis, soit 137.500 euros.

Pour le cas où le Tribunal considérerait qu'il ne peut prétendre à l'intégralité de cette indemnité, il demande, à titre subsidiaire, la condamnation des époux PERSONNE4.) au paiement de la somme de 68.750 euros correspondant à 5 % du prix de vente proposé dans le courrier de son mandataire du 19 septembre 2022, sinon à titre encore plus subsidiaire, de la somme de 55.000 euros sur base de son préjudice réel qui résulterait de la différence entre le prix convenu entre parties et le prix finalement payé par les nouveaux acquéreurs.

Les époux PERSONNE4.) concluent à l'absence de fondement des demandes formulées par PERSONNE1.). Ils soulignent que le seul document signé et accepté par eux est l'offre d'achat du 18 juin 2022, laquelle aurait stipulé une condition suspensive relative à l'obtention d'un emprunt bancaire avant le 15 juillet 2022. Une telle condition suspensive aurait également figuré dans le projet de compromis élaboré par PERSONNE1.) transmis le 20 juin 2022, ce qui rendrait absurde les développements de ce dernier quant à l'existence d'une vente ferme. Le 5 juillet 2022, leur banque aurait notifié un refus de prêt, qui ne saurait être qualifié de refus de complaisance, mais qui, au contraire, serait lié à des changements intervenus dans leurs situations professionnelles et financières respectives.

Ils exposent dans ce contexte, sur base d'un courrier adressé en date du 17 juin 2022 à PERSONNE1.), avoir été en contact avec leur banque depuis le mois d'octobre 2021, époque à laquelle PERSONNE2.) aurait exercé une activité de consultant indépendant avec un revenu mensuel variable avoisinant 7.500 euros. Or, au moment de la demande de prêt, il aurait été stagiaire dans la fonction publique, percevant un salaire réduit à 5.278 euros. Par ailleurs, la situation d'PERSONNE3.) aurait également évolué à la suite de la naissance de leur premier enfant en février 2022.

Elle aurait été en congé parental et son revenu mensuel net serait ainsi passé de 5.400 euros à 2.998 euros. Finalement, à la mi-juin 2022, leur épargne n'aurait plus été de 100.000 euros, mais de 44.000 euros. Ils auraient espéré une aide de 50.000 euros de la part des parents de l'époux, qu'ils n'auraient finalement pas obtenu. Ils précisent avoir essuyé un second refus, émanant cette fois-ci de la SOCIETE2.).

Ainsi, la condition suspensive relative à l'obtention d'un financement insérée dans l'offre d'achat du 18 juin 2022 aurait dû être considérée comme défaillie. Les consorts PERSONNE4.) considèrent que PERSONNE1.) ne saurait dès lors prétendre à une indemnisation, le contrat de vente conclu entre parties étant caduc.

Il serait d'ailleurs surprenant de constater que, par compromis de vente daté du 27 juin 2022, PERSONNE1.) aurait d'ores et déjà signé une vente avec de nouveaux acquéreurs sans même attendre une réponse bancaire de la part des premiers acquéreurs et alors qu'il avait indiqué dans un courriel du 23 juin 2022 qu'il refusait d'annuler la vente conclue avec eux. Il aurait ainsi vendu deux fois le même bien. Les époux PERSONNE4.) font valoir qu'ils ont seulement émis le souhait de mettre fin au processus de vente dans leur courriel du 20 juin 2022, ce que PERSONNE1.) aurait toutefois refusé. Ils insistent sur le fait qu'aucun écrit ne démontre une résiliation unilatérale du contrat écrit de leur part, considérant qu'une proposition de résiliation amiable ne saurait être assimilée à une résiliation unilatérale ferme.

Les époux PERSONNE4.) rappellent que le compromis de vente leur transmis par PERSONNE1.) en date du 20 juin 2022 n'a jamais été accepté par eux, de sorte que ce dernier ne saurait donc invoquer ses clauses, notamment la clause pénale. Les seules conditions contractuelles applicables seraient partant celles de l'offre d'achat du 18 juin 2022. Suite au refus de PERSONNE1.) d'accepter leur proposition de mettre un terme à la vente - et puisque l'offre d'achat serait demeurée pleinement applicable -, ils auraient entrepris les démarches nécessaires auprès de leur banque pour obtenir un prêt. Ce ne serait qu'après le refus bancaire que la condition suspensive aurait été définitivement échouée, entraînant la caducité de l'offre d'achat.

Pour autant que le Tribunal devait retenir une résiliation fautive du contrat de vente dans leur chef, ainsi que la soumission des rapports entre parties au compromis, y compris la clause pénale y insérée, les époux PERSONNE4.) demandent sa réduction à de plus justes proportions.

Quant à la demande de PERSONNE1.) formulée à titre très subsidiaire sur base du préjudice réel, ils font valoir qu'il lui aurait appartenu de minimiser son préjudice. Or, il se serait empressé à vendre son bien immobilier à un tiers avant même l'expiration du délai contractuellement stipulé pour l'obtention du prêt, circonstance dont les époux PERSONNE4.) ne sauraient en supporter les conséquences. Ils contestent donc tant en son principe qu'en son *quantum* la demande formulée à ce titre.

Ils contestent finalement la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Quant à leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, ils exposent avoir dû recourir à un avocat en raison de la mauvaise foi de PERSONNE1.), qui n'aurait pas tenu compte du refus bancaire pourtant transmis en temps utile. Ils considèrent dès lors être en droit d'obtenir le remboursement de ces frais.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à l'existence d'une faute contractuelle dans le chef des époux PERSONNE4.)

PERSONNE1.) entend engager la responsabilité contractuelle des époux PERSONNE4.) en leur reprochant une résiliation fautive du contrat de vente en ce qu'ils auraient abusivement retiré leur offre d'achat du 18 juin 2022.

Il convient de se référer à ladite offre d'achat, qui se lit comme suit dans ses stipulations pertinentes (pièce no 5 de Maître David YURTMAN) :

« *OFFRE D'ACHAT*
[…]

4. Prix

La partie acheteuse (1.) déclare par la présente s'engager à acheter le bien immobilier (3.) décrit ci-dessus appartenant à la partie venderesse (2.), selon les conditions suivantes :

- *Prix : 1.375.000 €*

Cette offre est irrévocable de la part de la partie acheteuse (1.) en faveur de la partie venderesse (2.) et est valable jusqu'au 21/06/22.

En cas d'acceptation de la présente offre d'achat, un compromis sera signé. Sous réserve que l'accord de banque sera obtenu et fourni à la venderesse (2.) avant le [15 juillet 2022], le montant ci-dessus sera payé le jour de la signature de l'acte authentique de vente. L'acte authentique de vente sera signé au plus tard le [30 septembre 2022] ».

Le Tribunal rappelle que, conformément à l'article 1134 du Code civil, les obligations légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Il est admis que le contrat de vente se forme dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun. La vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion. Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code civil.

S'agissant de l'offre d'achat, il est de principe qu'une offre d'achat ne crée des obligations qu'à la charge de l'acheteur. En signant un tel contrat, l'acheteur donne son engagement d'acquérir le bien objet de la vente pour un montant donné. La rencontre de cette offre d'achat avec l'acceptation du vendeur suffit en principe à former le contrat, et ce s'il y a un accord des vendeurs sur le prix « offert » par les acquéreurs.

En cas de vente signée sous une condition suspensive, la vente est formée, mais n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition. Il n'en reste pas moins que, même en présence d'une condition suspensive, les parties sont liées par une promesse synallagmatique engendrant des obligations contractuelles.

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

Lorsque les parties insèrent dans leur contrat une condition suspensive en prenant soin d'indiquer un temps déterminé pour son accomplissement, cette situation est régie par l'article 1176 du Code civil disposant 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* ». D'après cet article, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive. Cette règle est claire et ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne *ipso facto* défaillance de la condition. Le délai fait indiscutablement partie intégrante de l'événement prévu comme condition. Par conséquent, ce délai ne pourrait être prorogé par le juge sans que soient méconnus la volonté des parties et l'article 1176 du Code civil. Une telle

prorogation serait, en effet, contraire à la lettre et à l'esprit de ce texte (Cour 12 mai 2007, no du rôle 31272).

L'article 1178 du Code civil prévoit que la condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement. Il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive.

Cet article crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (Cass. 14 juillet 2009, no 50/09, Pas. 34, page 413).

La jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition suspensive provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur, et non au créancier (Cour 20 juin 2007, no 30156 du rôle).

La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste à renverser le sens de dissipation de l'incertitude : la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se déclencher. Il s'agit véritablement de « *l'acquisition forcée du droit définitif* ».

Lorsque la condition est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute de l'acheteur, le contrat produit ses effets rétroactivement au jour de sa conclusion, comme si elle s'était réellement accomplie. En pratique, l'acheteur est fautif, non seulement au regard de la condition dont il a provoqué la défaillance, mais encore au regard de la promesse de vente. Le vendeur peut alors demander la résolution du contrat et la réparation de son préjudice. L'acheteur engage sa responsabilité pour violation des obligations nées de la promesse.

La dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où

ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement.

Au cas où la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, il est de jurisprudence que la preuve qu'une demande a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas. L'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention (Cass., 1ère civ., 7 mai 2002, Juris-Data no 2002-014164 ; JCP G 2002, IV, 2030; Cass., 3ème civ., 13 janv. 1999, Bull. civ. III, no 14, page 9). Le débiteur de la condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire ne peut se borner à invoquer le refus d'une seule demande de prêt (Cour d'appel, 7 novembre 1995, no 15307 du rôle).

La Cour de cassation a ainsi retenu que la condition suspensive de l'obtention d'un crédit est une condition mixte dont la réalisation dépend à la fois de la volonté d'un tiers et de la volonté de celui en faveur duquel elle a été stipulée. Le débiteur qui s'engage sous une condition suspensive est tenu d'une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (Cass., 14 juillet 2009, Pas. 34, page 413).

En l'espèce, il résulte des termes clairs de l'offre d'achat qu'en signant ce document, les époux PERSONNE4.) ont offert d'acheter la maison de PERSONNE1.) au prix de 1.375.000 euros. Ce dernier a accepté ladite offre d'achat en y apposant sa signature. Sur base des développements qui précèdent, il convient de retenir qu'un contrat de vente s'est formé entre parties, sous la condition suspensive de l'octroi aux époux PERSONNE4.) d'un crédit de financement de l'achat pour le 15 juillet 2022 au plus tard.

Il convient de rappeler qu'il est constant en cause que les parties ne sont pas parvenues à la signature du compromis de vente, voire de l'acte authentique.

Dans un e-mail du 20 juin 2022 à 19.51 heures, après que les parties avaient signé l'offre d'achat en date du 18 juin 2022 et après que PERSONNE1.) leur eut fait parvenir un projet de compromis de vente le matin du 20 juin 2022 à 10.00 heures conformément aux stipulations de l'offre d'achat, les époux PERSONNE4.) ont révoqué cette offre. Ils ont indiqué ne pas être prêts pour la prochaine étape et qu'ils souhaitaient stopper le processus d'achat et retirer leur offre, précisant que ce ne serait pas le bon moment dans leur vie, nonobstant le fait que la maison de PERSONNE1.) était unique. Ils se sont excusés pour la perte de temps, indiquant être confiants que PERSONNE1.) trouverait les bons acquéreurs pour son bien immobilier (pièce no 8 de Maître David YURTMAN).

Si les époux PERSONNE4.) contestent aujourd'hui avoir procédé à une résiliation de leur chef et soutiennent n'avoir formulé qu'un simple « *souhait* » de mettre fin au contrat de vente de manière conventionnelle, le Tribunal ne saurait partager cette analyse. Par le courrier en cause, ils ont clairement manifesté leur intention de mettre un terme à la vente. Ils y expriment même leur confiance dans le fait que PERSONNE1.) trouvera rapidement un autre acquéreur, ce qui confirme sans équivoque leur volonté de se désengager de la vente et non de procéder à une résiliation à l'amiable du contrat de vente.

La résiliation unilatérale, lorsqu'elle est exprimée sans ambiguïté, met fin au contrat à la date de sa notification et ne peut être annulée par la seule volonté de son auteur.

Il s'ensuit que les consorts PERSONNE4.) ne sauraient dès lors soutenir que le contrat continuait à produire ses effets. Le courriel du 24 juin 2022 suivant lequel ils affirment être conscients de l'engagement résultant de l'offre d'achat qu'ils ont signée, précisant qu'ils reviendront vers PERSONNE1.) dans les meilleurs délais (pièce no 1 de Maître Lex THIELEN), ne saurait ainsi produire la moindre conséquence quant à la résiliation déjà intervenue. Il ne constitue qu'une réaction au message de ce dernier de la veille exprimant son désaccord avec leur manière de procéder et annonçant qu'il solliciterait réparation du préjudice subi.

Le refus bancaire de la SOCIETE2.) suivant simple courriel du 24 juin 2022 versé en cause par les époux PERSONNE4.) (pièce no 2 de Maître Lex THIELEN) et le refus bancaire de la SOCIETE1.) du 5 juillet 2022 versé aux débats par PERSONNE1.) (pièce no 10 de Maître David YURTMAN) ne sauraient être retenus comme éléments pertinents pour caractériser la défaillance de la condition suspensive dans la mesure où ils sont tous les deux postérieurs à la rétractation de l'offre d'achat.

Les refus bancaires produits en cause apparaissent davantage comme un moyen pour tenter de justifier *ex post* le bienfondé de leur rétractation et ainsi tenter de se délier de leur engagement contractuel ferme, que comme la preuve d'une véritable défaillance de la condition suspensive liée à la capacité de financement du bien. Outre l'absence totale de preuve relative à leur situation financière et à la diminution de salaires invoquée, les époux PERSONNE4.) n'apportent aucun élément établissant qu'ils auraient fait une demande de financement avant de procéder au retrait de l'offre.

En date du 20 juin 2022, leur décision de se désister ne reposait nullement sur un refus de prêt ou sur une quelconque difficulté de financement, mais résultait exclusivement de considérations étrangères à la condition suspensive stipulée au contrat.

Une telle rétractation, dépourvue de tout lien avec l'obtention du crédit, contrevient à leur engagement irrévocable et elle ne saurait, en l'absence d'autres éléments, être opposée au cocontractant pour conclure à la défaillance de la condition.

Par leur comportement, les époux PERSONNE4.) ont fautivement empêché la réalisation de la condition suspensive, laquelle, en conséquence, est réputée avoir été accomplie par application des développements qui précèdent.

À titre superfétatoire, le Tribunal estime que c'est par ailleurs à juste titre que PERSONNE1.) critique les conditions dans lesquelles la demande de prêt a été formulée par les époux PERSONNE4.), alors que force est de constater que le courrier de la SOCIETE2.) ne contient aucun renseignement quant au montant finalement sollicité. Le courrier de la SOCIETE1.), quant à lui, s'il renseigne une demande de financement portant sur un montant de 1.390.000 euros, ne fait cependant pas état d'un financement relais pour l'acquisition de la maison au prix de 1.375.000 euros, alors que dans un courrier adressé à PERSONNE1.) le 17 juin 2022, soit la veille de leur offre d'achat, les époux PERSONNE4.) avaient concrètement indiqué être propriétaires d'un appartement à ADRESSE4.) évalué dans une fourchette basse à 1.050.000 euros et n'avoir à emprunter que la différence entre ancien et nouveau prêt, soit en l'espèce (1.375.000 euros – 1.050.000 euros =) 375.000 euros.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en allocation de la clause pénale

PERSONNE1.) demande, à titre principal, l'allocation du montant de 137.500 euros à titre d'indemnité conventionnelle sur base de la clause pénale stipulée au compromis de vente.

Les parties sont en désaccord quant à l'application de la clause pénale, les consorts PERSONNE4.) soutenant qu'elle ne saurait produire d'effet dès lors que le projet de compromis n'a pas été signé.

Le Tribunal ne partage pas cette analyse. Il estime que l'absence d'observations ou de contestations de la part des consorts PERSONNE4.) traduit leur adhésion aux termes du compromis proposé, même si celui-ci n'avait pas encore été formellement signé. Dès le jour de la transmission du projet, ils ont indiqué qu'il leur paraissait acceptable, sans émettre la moindre réserve sur l'une quelconque des stipulations contractuelles, y compris la clause pénale, de sorte qu'il convient d'admettre que les parties étaient tombées d'accord sur l'insertion de la clause litigieuse dont application est sollicitée par PERSONNE1.).

Cette clause constitue une clause pénale telle que définie à l'article 1152 du Code civil qui vise à sanctionner l'inexécution ou le retard d'exécution d'une obligation contractuelle, en fixant forfaitairement les dommages et intérêts dus par le débiteur (*cf*. Cour d'appel, 29 novembre 1971, Pas. 22, page 87), les parties ayant convenu

d’évaluer d’avance et forfaitairement le préjudice d’une des parties en cas de non-comparution de l’autre devant le notaire pour la signature de l’acte authentique.

Celui qui souscrit un tel engagement sait donc, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s’expose en cas d’inexécution de sa part.

Cette connaissance devrait normalement l’inciter à tout mettre en œuvre pour éviter d’avoir à répondre d’une telle situation. L’utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D’une part, elle répond à l’intérêt qu’a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d’une peine, à remplir correctement son engagement. D’autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l’appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur (Encyclopédie civile Dalloz, verbo : clause pénale).

En l’espèce, le Tribunal a retenu que les époux PERSONNE4.) ont mis fin au contrat de vente en violation de leurs engagements.

En retirant leur offre, ils ont empêché le contrat de vente de produire ses effets et ainsi d’aboutir à la signature de l’acte authentique, de sorte que PERSONNE1.) est en principe en droit de réclamer l’indemnité forfaitaire stipulée au compromis de vente.

Les époux PERSONNE4.) demandent toutefois la réduction de ladite clause à de plus justes proportions sur base de l’article 1152, alinéa 2 du Code civil.

Aux termes de l’article 1152 du Code civil, lorsque la convention porte que celui qui manquera de l’exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l’autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Le juge peut toujours, conformément aux dispositions de l’article 1152 du Code civil, décider de réduire la clause pénale s’il l’estime excessive par rapport au préjudice réellement subi (JurisClasseur civil, art.1231 à 1231-7, Fasc. 22 : Régime de la réparation - Modalités de la réparation - Règles particulières de responsabilité contractuelle - Clause pénale, no 118 et suivants).

Dans le cadre du pouvoir optionnel leur conféré par l’article 1152, alinéa 2 du Code civil, les juges comparent le préjudice réellement subi à l’indemnité prévue par la clause pénale pour en déduire si la clause est excessive et déterminer ainsi ce caractère excessif de manière objective. Si la clause est excessive, ils évaluent souverainement l’indemnisation redue (Cass. 9 juillet 2015, no 68 /15, no 3523, J.T Luxembourg 2016, page18).

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que, malgré le retrait de l'offre par les époux PERSONNE4.), PERSONNE1.) est parvenu à vendre son bien dans un délai prompt, un compromis ayant été signé le 27 juin 2022 avec de nouveaux acquéreurs, soit à peine quelques jours après le retrait de l'offre. Cette vente est toutefois intervenue pour un prix inférieur, soit 1.320.000 euros, alors que le prix initialement convenu avec les époux PERSONNE4.) s'élevait à 1.375.000 euros.

Le préjudice matériel directement établi s'élève donc à la somme 55.000 euros, correspondant à la différence entre le prix convenu avec les époux PERSONNE4.) et le prix effectivement obtenu de la part des nouveaux acquéreurs.

Hormis ce préjudice matériel et le préjudice moral invoqué, PERSONNE1.) ne fait état d'aucun autre dommage financier et n'a pas autrement contesté la demande en réduction de la clause pénale des époux PERSONNE4.). À part le compromis de vente du 27 juin 2022, il ne produit aucune pièce de nature à démontrer l'existence d'un préjudice supplémentaire.

Le préjudice réellement subi au regard de l'inexécution paraît limité, en l'absence de pièces se rapportant à des dommages supérieurs, à la différence entre le prix de vente convenu avec les époux PERSONNE4.) et celui auquel la maison a effectivement été vendue et aux tracas résultant du retrait de l'offre.

Le Tribunal estime qu'il convient de réduire l'indemnité fixée et de la réduire à la somme de 68.750 euros correspondant à 5% du prix de vente convenu, le montant de 137.500 euros correspondant à 10% du prix de vente étant dans les circonstances de l'espèce manifestement excessif.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) pour un montant de 68.750 euros, auquel il y a lieu de condamner les époux PERSONNE4.), avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde, conformément à la demande subsidiaire de PERSONNE1.).

Quant aux demandes accessoires

Quant à la demande des époux PERSONNE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés

Au vu de l'issue de la demande principale formulée par PERSONNE1.) à leur égard et dès lors qu'aucune faute en lien avec son action en justice ne peut être retenue, il y a lieu de débouter les époux PERSONNE4.) de leur demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat exposés, d'ailleurs non autrement justifiés par les pièces du dossier.

Quant à l'indemnité de procédure

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de la part de l'autre.

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 (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, page 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, page 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par lui dans le cadre du litige et non compris dans les dépens.

Il y a lieu de condamner les époux PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Les époux PERSONNE4.), quant à eux, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure de la part de PERSONNE1.).

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), il y a lieu de relever 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, Pas. 23, page 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 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme,

dit qu'PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), ont fautivement résilié le contrat de vente conclu entre parties sur base de l'offre d'achat du 18 juin 2022,

dit que le projet de compromis de vente transmis par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), en date du 20 juin 2022 a vocation à s'appliquer dans les rapports entre parties,

déclare fondée en principe la demande de PERSONNE1.) en application de la clause pénale,

déclare fondée la demande d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) en réduction de clause pénale,

déclare fondée à concurrence du montant de 68.750 euros la demande de PERSONNE1.) au titre de la clause pénale stipulée au compromis de vente, avec les intérêts au taux légal à partir du 27 janvier 2023, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), à payer à PERSONNE1.) le montant de 68.750 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 27 janvier 2023, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.),

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence du montant de 1.500 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.