Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00081 (XIe chambre)

Audience publique extraordinaire du mercredi, quinze juillet deux mille vingt-six.

Numéros TAL-2022-08500 et TAL-2023-00467 du rôle

Composition :

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

I.
(TAL-2022-08500)

ENTRE

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 27 octobre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.)**, agent de sécurité, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, costumière, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.
(TAL-2023-00467)

ENTRE

la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Pierre BIEL de Luxembourg du 2 décembre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.)**, agent de sécurité, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, costumière, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit BIEL,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 11 juillet 2025.

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

Vu les conclusions de Maître Pierre GOERENS, avocat constitué pour la SOCIETE2.) (ci-après désignée : « SOCIETE2.) »).

Vu les conclusions de Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat constitué pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après désignés : « PERSONNE1.) et PERSONNE2.) »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 décembre 2025.

OBJET DU LITIGE

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), divorcés suivant un jugement de divorce français rendu en date du 7 février 2019, sont copropriétaires indivis d'une maison sise au ADRESSE3.), qu'ils ont souhaité vendre au cours de l'année 2022 (pièces nos 2 et 5 de Maître Georges KRIEGER, pièce no 14 de Maître Pierre GOERENS et pièce no 4 de Maître Bénédicte SCHAEFER).

Dans cette optique, PERSONNE2.) a confié à SOCIETE1.) la vente dudit immeuble aux termes d'un contrat exclusif de vente conclu en date du 24 février 2022. Il a été convenu que l'immeuble serait vendu au prix de 350.000 euros et que la rémunération de SOCIETE1.) serait fixée à la somme de 24.000 euros TTC, due par le client dès la conclusion de l'acte de vente notarié portant sur le bien (pièce no 2 de Maître Georges KRIEGER).

Par compromis de vente signé le 27 mars 2022 entre, d'une part, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en qualité de vendeurs et, d'autre part, SOCIETE2.) en qualité d'acquéreur, l'immeuble a été vendu pour le prix de 350.000 euros (pièce no
3 de Maître Georges KRIEGER et pièce no 1 de Maître Pierre GOERENS).

Ledit compromis était soumis à une condition d'obtention d'un prêt pour le règlement du prédit prix de vente dans le « *délai de 1 jour* ». Il a été convenu qu'en cas de refus de prêt, le compromis de vente conclu entre parties serait caduc et les parties libres de tout engagement. Il comprend encore une clause stipulant qu'en l'absence de présentation de l'accord bancaire ou de refus bancaire dans le prédit délai, si l'acheteur n'a introduit aucune demande de crédit ou aucune demande de crédit sérieuse auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois, ou s'il refuse de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes dans le prédit délai, la vente sera réputée parfaite.

L'acte authentique de vente devait être dressé dans un délai obligatoire de 6 mois à compter de la signature du compromis de vente, soit au plus tard le 27 septembre 2022. Ce compromis stipule à ce propos qu'à défaut de signature de l'acte notarié à cette date, le compromis sera résolu de plein droit aux torts exclusifs de la partie défaillante, laquelle sera tenue de verser à l'autre partie l'indemnité forfaitaire stipulée à l'article 9 du compromis.

Suite à la signature du compromis de vente, SOCIETE2.) a à plusieurs reprises pris les mesures du bien immobilier. Il ressort notamment d'un courriel adressé le 29 juin 2022 par SOCIETE2.) à PERSONNE2.) qu'elle avait déjà commencé à travailler sérieusement sur le projet et qu'elle sollicitait un accès à la maison afin de pouvoir effectuer des prises de mesures complètes (pièce no 15 de Maître Pierre GOERENS). SOCIETE2.) verse encore en cause les plans de la maison qu'elle a établi en date du
17 août 2022 (pièce no 16 de Maître Pierre GOERENS).

Par courrier du 22 août 2022, adressé en réponse à un message de PERSONNE2.) du 19 août 2022, le représentant de SOCIETE2.) a confirmé sans ambiguïté que « *l'achat est définitif* », précisant qu'il serait probablement financé par fonds propres, aucune réponse n'ayant encore été reçue de la banque quant à l'octroi d'un crédit. Il a également précisé être en contact avec le notaire afin d'accomplir les dernières formalités nécessaires à la réalisation de la vente (pièce no 2 de Maître Pierre GOERENS).

Par courrier de son mandataire en date du 2 septembre 2022 adressé à SOCIETE2.), PERSONNE2.) a fait valoir que SOCIETE2.) n'avait pas respecté les dispositions de l'article 8 du compromis de vente, aux termes duquel elle était tenue de fournir, dans le délai stipulé, soit une acceptation de prêt bancaire, soit un refus émanant d'un établissement bancaire à plus de cinq mois après la signature du compromis de vente et que ni l'agence immobilière, ni le notaire instrumentant n'avaient reçu la moindre information concernant sa capacité financière à assumer les engagements souscrits. Elle indiquait dès lors « *dénoncer* » le compromis de vente avec effet immédiat, tout en sollicitant le paiement de l'indemnité forfaitaire prévue à l'article 9, correspondant à 10 % du prix de vente, soit la somme de 35.000 euros (pièce no 1 de Maître Bénédicte SCHAEFER).

SOCIETE2.) et SOCIETE1.), pour leur part, considéraient que le compromis était toujours valable, la vente étant, selon elles parfaite entre parties, raison pour laquelle elles ont considéré que l'acte authentique devait être dressé (pièce no 4 de Maître Pierre GOERENS et pièce no 10 de Maître Georges KRIEGER).

SOCIETE2.) a informé l'étude du notaire, SOCIETE1.), ainsi que PERSONNE2.) en date du 23 septembre 2022 que l'étude du notaire dispose désormais des fonds et que les conditions pour la passation d'acte étaient donc remplies (pièce no 11 de Maître Pierre GOERENS). Il ressort des éléments du dossier qu'SOCIETE2.) avait viré la somme de 382.520 euros par virement instantané sur le compte de Maître Josiane PAULY (pièce no 17 de Maître Pierre GOERENS).

En date du même jour, un procès-verbal de non-comparution a été dressé à l'égard de PERSONNE2.) par le notaire Josiane PAULY, chargée de recevoir et de dresser l'acte authentique de vente (pièce no 4 de Maître Georges KRIEGER et pièce no 12 de Maître Pierre GOERENS).

Par exploit d'huissier du 25 septembre 2022 à la requête de SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont ensuite été sommés à comparaître devant le même notaire pour le 27 septembre 2022, dernier jour fixé par le compromis de vente pour passer l'acte notarié, à 17h00 pour passer l'acte authentique (pièce no 13 de Maître Pierre GOERENS et pièce no 3 de Maître Bénédicte SCHAEFER).

Toutefois, un nouveau procès-verbal de non-comparution a été dressé le
27 septembre 2022 par ledit notaire (pièce no 5 de Maître Georges KRIEGER et pièce no 14 de Maître Pierre GOERENS).

Aucun acte de vente n'a en conséquence été signé.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 27 octobre 2022, SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir, entre autres, condamner au paiement du montant de 24.000 euros au titre de la commission d'agence.

Maître Bénédicte SCHAEFER s'est constituée pour PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et l'affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2022-08500.

Par acte d'huissier du 2 décembre 2022, SOCIETE2.) a également régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir ordonner l'exécution forcée du compromis de vente, sinon se voir allouer l'indemnité forfaitaire stipulée au compromis de vente.

Maître Bénédicte SCHAEFER s'est également constituée pour PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans cette affaire, qui a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2023-000467.

Par mention au dossier du 22 mars 2023, les procédures inscrites sous les numéros TAL-2022-08500 et TAL-2023-00467 ont été jointes en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Les parties ont ensuite conclu et l'instruction de l'affaire a été clôturée en date du
11 juillet 2025, tel que relevé ci-avant.

DEMANDES DES PARTIES

SOCIETE1.), concluant au rejet des moyens et demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.)**,** demande aux termes de ses conclusions de synthèse du 3 juillet 2024 de :

- quant aux demandes principales,

  déclarer valable le contrat daté du 24 février 2022,

  déclarer valable le compromis de vente daté du 27 mars 2022,

  déclarer non fondés les moyens de défense en fait et en droit opposés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

  déclarer fondées les demandes de SOCIETE1.) dirigées contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

  constater que PERSONNE1.) est partie contractante valablement engagée dans le cadre du contrat d'entreprise du 24 février 2022,

constater que PERSONNE1.) est partie contractante valablement engagée dans le cadre du compromis de vente du 27 mars 2022,

condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour moitié, à lui payer la somme de 24.000 euros à titre de commission d'agence, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour moitié, à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'il serait inéquitable de laisser à son unique charge les sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens,

condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour moitié, à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

- quant aux demandes reconventionnelles,

donner acte à SOCIETE1.) qu'elle conteste toutes les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

déclarer irrecevables, sinon non fondées toutes les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

débouter PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de toutes leurs demandes reconventionnelles,

SOCIETE2.) conclut pareillement au défaut de fondement des moyens et demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

Elle demande aux termes de ses conclusions de synthèse du 23 janvier 2025 de :

- principalement,

dire que la vente résultant du compromis de vente du 27 mars 2022 est devenue parfaite entre parties,

dire qu'SOCIETE2.) est propriétaire, en vertu du compromis de vente du 27 mars 2022, de l'immeuble suivant :

une maison d'habitation avec place, toutes ses appartenances et dépendances, sise à ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE5.), section SA de ADRESSE6.), sous le numéro cadastral NUMERO3.), lieudit « ALIAS1.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 1 are 47 centiares,

dire que le jugement à intervenir tient lieu d'acte notarié translatif de propriété,

ordonner la transcription du jugement à intervenir sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques,

- subsidiairement,

condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 35.000 euros à titre d'indemnité conventionnelle telle que

prévue par la clause pénale stipulée à l'article 9 du compromis de vente, à augmenter des intérêts conventionnels de 12% par an, sinon à augmenter des intérêts au taux légal, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- en tout état de cause,

condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros, et ce alors qu'en raison de leur comportement fautif il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les frais et dépens de l'instance, dont les frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû débourser pour faire valoir ses droits, le tout aux vœux de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement,

condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

PERSONNE2.) et PERSONNE1.), se rapportant à prudence de justice quant à la demande de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.), concluent, quant au fond, au défaut de fondement des demandes principales de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.).

Ils demandent, à titre reconventionnel, aux termes de leurs conclusions de synthèse du 25 avril 2025 de :

- principalement,

déclarer nul le contrat exclusif de vente d'un bien immobilier du 24 février 2022 sur base de l'article 815-3 du Code civil,

pour le cas où le Tribunal devait conclure à la validité du contrat exclusif de vente, constater que PERSONNE1.) n'est pas partie au susdit contrat,

mettre hors de cause PERSONNE1.),

dire que le compromis de vente du 27 mars 2022 est caduc et déclarer irrecevables les moyens et prétentions d'SOCIETE2.) et de SOCIETE1.),

- subsidiairement, et uniquement pour le cas où le Tribunal donnait à considérer que les demandes d'SOCIETE2.) et de SOCIETE1.) étaient recevables,

quant aux demandes de SOCIETE2.) et uniquement pour le cas où le Tribunal devait considérer la validité du compromis de vente du 27 mars 2022,

  - o principalement,

constater que la résiliation du susdit compromis de vente procède des torts exclusifs de la partie SOCIETE2.),

partant, déclarer non fondée la demande principale en exécution forcée sur base des articles 1589 et 1178 du Code civil,

déclarer non fondée la demande subsidiaire en paiement de l'indemnité conventionnelle,

constater qu'ils sont fondées à demander application de la clause pénale du compromis de vente litigieux à l'encontre de la partie de Maître Pierre GOERENS,

prendre acte de cette demande reconventionnelle et de la déclarer fondée en ses principe et *quantum*,

partant, condamner SOCIETE2.) à indemniser les parties défenderesses en paiement du montant de la clause pénale, soit la somme de 35.000 euros, augmenté des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

o à titre subsidiaire et uniquement pour le cas où le Tribunal devait considérer qu'ils doivent la pénalité conventionnelle,

leur donner acte qu'ils contestent le *quantum* de la pénalité conventionnelle,

voir constater que le *quantum* de l'indemnité conventionnelle est manifestement surfait,

partant, ordonner sa réduction à de plus justes proportions,

constater que la clause d'intérêts de retard de 12% l'an n'est pas applicable,

voir rejeter et exclure l'application de cette clause d'intérêts de retard de 12% l'an,

pour le surplus, déclarer non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclarer non fondée la demande en paiement des frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile,

débouter SOCIETE2.) de l'ensemble de ses demandes,

- quant aux demandes de SOCIETE1.) et uniquement pour le cas où le Tribunal devait considérer la validité du contrat exclusif de vente du 24 février 2022,

déclarer non fondée la demande principale en paiement de la somme de 24.000 euros sur base des articles 1421-1 et 1432, alinéa 2 du Code civil,

déclarer non fondée la demande principale en exécution forcée,

déclarer non fondée la demande en paiement de la somme de 24.000 euros sur base de l'article 1134 du Code civil,

déclarer non fondée la demande subsidiaire en paiement de la somme de 24.000 euros sur base de l'article 1147 du Code civil,

déclarer non fondée la demande subsidiaire en paiement de la somme de 24.000 euros sur base de la perte de chance,

pour autant que le Tribunal considère les demandes fondées et justifiées, rapporter les montants contestés tant dans leur principe que dans leur *quantum* à de plus justes proportions sur base de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil,

déclarer non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclarer non fondée la demande en paiement des frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile,

débouter SOCIETE1.) de toutes ses demandes,

quant à leurs demandes reconventionnelles,

dire les présentes conclusions recevables,

déclarer fondées les demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) dirigées contre les parties SOCIETE1.) et SOCIETE2.),

dire que PERSONNE1.) n'est pas partie au « contrat exclusif de vente d'un bien immobilier »,

déclarer nul le contrat exclusif de vente daté du 24 février 2022 sur base de l'article 815-3 du Code civil, sinon sur base des articles 1116, 1117 et 1304 du Code civil,

constater que la nullité du susdit contrat a causé torts et préjudices à leur préjudice,

partant, condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.), sinon à PERSONNE2.) un montant qu'il appartiendra au Tribunal d'apprécier souverainement sur base de l'article 1382 du Code civil,

condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 10.000 euros augmentée des intérêts au taux légal à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde, sur base de l'article 6-1 du Code civil,

plus subsidiairement, pour autant que le Tribunal ne devait pas faire droit à la demande d'annulation du « *contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* »,

prononcer la résolution judiciaire du contrat exclusif de vente aux torts exclusifs de SOCIETE1.),

condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 24.000 euros sur base de l'article 1134 du Code civil, augmenté des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) la somme de 8.000 euros au titre de dommages et intérêts au vœu de l'article 1147 du Code civile, augmentée des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

voir dire qu'aucune obligation n'est mise à la charge de PERSONNE1.) par le « compromis de vente »,

déclarer nul le compromis de vente daté du 27 mars 2022 sur base des articles 1111, 1117 et 1304 du Code civil,

partant, condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon conjointement, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour moitié à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) un montant qu'il appartiendra d'apprécier au Tribunal souverainement sur base de l'article 1382 du Code civil,

condamner SOCIETE2.) à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 10.000 euros augmentée des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, sur base de l'article 6-1 du Code civil,

condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon conjointement, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour moitié, à payer à PERSONNE2.) un montant qu'il appartiendra au Tribunal d'apprécier souverainement au titre de la perte de chance,

condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour moitié à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 10.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Bénédicte SCHAEFER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOYENS DES PARTIES

Au soutien de ses prétentions, **SOCIETE1.)** fait valoir quant à sa demande en allocation du montant de 24.000 euros à titre de commission d'agence, que les parties sont liées par le mandat de vente et qu'elle est en droit de solliciter son exécution forcée sur base de l'article 1184 du Code civil. Elle aurait, pour sa part, exécuté son obligation de trouver un acheteur découlant de ce mandat, en ce qu'un compromis de vente aurait été signé en date du 27 mars 2022 avec SOCIETE2.). À titre subsidiaire, elle sollicite l'allocation du montant de 24.000 euros sur base de l'article 1147 du Code civil.

Dans la mesure où elle estime valable le mandat de vente exclusif conclu avec PERSONNE2.), SOCIETE1.) s'oppose à la demande en nullité de celui-ci pour dol sur base des articles 1116, 1117 et 1304 du Code civil. Elle estime que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demeurent en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque dol dans son chef de nature à justifier l'annulation du mandat de vente.

Ce serait également à tort que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent à voir déclarer nul ledit mandat au motif qu'il n'a pas été signé par PERSONNE1.). Elle se base à ce titre sur les dispositions des articles 1421-1, 1432, alinéa 2 du Code civil traitant de la représentation entre conjoints. Dès lors que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient été mariés, il conviendrait de considérer que PERSONNE2.) disposait d'un mandat tacite de la part de PERSONNE1.) pour passer seul un acte d'administration que constitue le contrat d'entreprise conclu avec SOCIETE1.).

Elle ajoute qu'en signant le compromis de vente, PERSONNE1.) a nécessairement ratifié ledit mandat, la clause 10 intitulée « *COMMISSION DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE* » prévoyant une commission en sa faveur en tant qu'agence immobilière.

Quant au moyen de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tiré de ce qu'ils ne seraient pas tenus au paiement de la commission d'agence au motif qu'aucun acte authentique n'a finalement été dressé, SOCIETE1.) fait valoir que les vendeurs sont seuls à l'origine de la non-signature de l'acte notarié. Elle soutient que le notaire disposait des fonds nécessaires au paiement du prix de vente et que le dossier était en état d'être signé. Selon elle, il aurait suffi aux vendeurs de se présenter à l'étude notariale afin de signer l'acte authentique et de percevoir le prix de vente.

Dans ces conditions, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne sauraient valablement se prévaloir de l'absence d'acte authentique, dès lors que cette situation résulterait de leur propre fait. Leur argumentation reviendrait ainsi à se prévaloir de leurs propres fautes ou manquements, ce qui ne saurait être admis.

SOCIETE1.) soutient, en tout état de cause, que cet argument est dénué de pertinence dès lors qu'elle a parfaitement exécuté la mission qui lui avait été confiée. Elle estime avoir accompli l'ensemble de ses obligations contractuelles en présentant un acquéreur ayant accepté d'acquérir le bien aux conditions convenues et dont l'offre a été suivie de la signature d'un compromis de vente. Elle en déduit que son droit à rémunération est acquis sur base de l'article 1134 du Code civil, indépendamment de la signature ultérieure de l'acte authentique. À titre subsidiaire, elle fait valoir qu'à supposer que sa

commission ne soit pas due en tant que telle, elle serait à tout le moins fondée à obtenir des dommages-intérêts d'un montant équivalent à celle-ci.

Elle s'oppose à la demande en réduction du *quantum* de ladite commission formulée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au visa de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil, considérant que cette demande est irrecevable pour ne pas avoir été évaluée en argent, sinon non fondée, précisant que l'article 1152, alinéa 2 vise la réduction de pénalités et qu'il ne trouve par voie de conséquence pas à s'appliquer à une rémunération.

Elle s'oppose encore aux demandes tant indemnitaires qu'en résolution du mandat de vente formulées par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), de même qu'à leur demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil et en allocation d'une indemnité de procédure.

SOCIETE2.) fait valoir, au visa des articles 1583 et 1589 du Code civil, que la signature du compromis de vente a consacré l'accord des parties tant sur l'objet que sur le prix de la vente. Elle soutient qu'elle disposait des fonds nécessaires à l'acquisition de l'immeuble, de sorte qu'un prêt bancaire n'était pas nécessaire, laissant ainsi la condition suspensive sans objet ou, pour autant que de besoin, y renonçant.

Elle ajoute qu'aux termes de l'article 8, alinéa 4, du compromis, les parties ont elles-mêmes défini la sanction du non-respect du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive, à savoir que la vente serait considérée comme parfaite et que les parties seraient tenues de signer l'acte notarié dans les conditions prévues au compromis. Au vu du libellé de cette clause, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne pouvaient ignorer que la vente devait être poursuivie même en l'absence de réalisation de ladite condition dans le délai imparti.

Il y aurait dès lors lieu de considérer que la vente est actuellement parfaite entre les parties et d'en tirer toutes les conséquences de droit qui s'imposent.

SOCIETE2.) soutient encore qu'en vertu de l'article 9 intitulé « *CLAUSE PÉNALE* », dernier alinéa, du compromis de vente, elle est en droit de solliciter soit l'allocation de l'indemnité forfaitaire, soit l'exécution forcée du compromis, y compris dans l'hypothèse où l'autre partie aurait procédé à une résiliation unilatérale du contrat.

Quant à sa demande subsidiaire en paiement de l'indemnité conventionnelle, SOCIETE2.) fait valoir au visa de l'article 10 du compromis de vente, que la vente n'a pas été réitérée par acte authentique en raison de la seule faute de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) qui, bien que régulièrement informés et convoqués pour la signature de l'acte notarié, ne se sont pas présentés à l'étude du notaire. Elle estime dès lors être fondée à réclamer le montant de 35.000 euros conventionnellement stipulé, augmenté des intérêts de retard, également conventionnellement stipulés, au taux de 12%.

Elle s'oppose à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en réduction de cette pénalité, considérant que la clause pénale fixée à 10% du prix de vente est conforme aux usages et pratiques du marché immobilier.

Enfin, elle conteste les demandes en nullité ainsi que les demandes indemnitaires formulées par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à son encontre, qu'elle estime dépourvues de fondement.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) exposent *in limine litis* que ni le nom ni la signature de PERSONNE1.) ne figurent sur le contrat exclusif de vente sur lequel SOCIETE1.) fonde sa demande. Puisqu'il ne serait pas partie, ni même visé par ledit mandat de vente, qui lui serait alors étranger, il devrait être mis hors de cause, hormis en ce qui concerne les demandes reconventionnelles qu'il a formulées.

Dès lors que le mandat litigieux ne porte que la signature de PERSONNE2.), alors même que le bien concerné appartenait à plusieurs propriétaires, il serait dépourvu de toute valeur juridique et ne saurait servir de fondement à la présente procédure.

Ils en déduisent que le contrat exclusif de vente doit être considéré comme nul et de nul effet, de même que l'ensemble des actes subséquents qui en découleraient.

Quant à leur demande en nullité pour dol dudit mandat de vente exclusif, ils font valoir au visa des articles 1108 et 1109 du Code civil, que SOCIETE1.) s'est engagée à accompagner PERSONNE2.) dans l'ensemble de son projet immobilier, comprenant non seulement la vente du bien immobilier objet du mandat, mais également l'assistance dans la vente d'un bien situé en Allemagne ainsi que la recherche d'un logement en location. Selon elle, il ressort des échanges intervenus avant la conclusion du contrat que cette prise en charge globale constituait un élément déterminant de son consentement et une condition substantielle de son engagement. SOCIETE1.) l'aurait volontairement induite en erreur quant à l'étendue de son accompagnement afin de l'amener à signer un mandat exclusif de vente prévoyant notamment une commission majorée en cas de réalisation de la vente. Elle estime que, sans ces manœuvres qu'elle qualifie de dolosives, elle n'aurait pas contracté. Son consentement n'aurait dès lors pas été libre et éclairé, mais aurait été vicié par les agissements de SOCIETE1.) depuis la phase précontractuelle jusqu'à la signature du compromis de vente. Elle soutient en outre avoir subi un préjudice important résultant de la perte d'une chance de conclure un autre contrat avec un tiers à des conditions plus avantageuses lui permettant de mener à bien l'ensemble de son projet immobilier. À cet égard, elle affirme que plusieurs acquéreurs potentiels étaient susceptibles d'être intéressés par le bien eu égard à son prix et à sa situation. Elle expose également avoir été contrainte d'abandonner ses projets à court terme et avoir subi un stress important en raison des agissements reprochés à SOCIETE1.). Elle demande au Tribunal, sur le fondement de l'article 1304 du Code civil, de prononcer la nullité du mandat ainsi que des actes subséquents et de condamner SOCIETE1.) à lui verser la somme de 8.000 euros à titre de dommages et intérêts.

S'agissant de leur demande en nullité du compromis de vente pour violence, fondée sur les articles 1111 et 1112 du Code civil, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font état d'une collusion frauduleuse entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.) destinée à obtenir leur signature. Selon eux, SOCIETE1.) aurait proféré, le matin de la signature du compromis, de graves menaces dépassant le cadre d'une simple mise en garde, en indiquant que si les signatures n'étaient pas apposées, l'acquéreur serait en droit de réclamer une indemnité correspondant à 10% du prix de vente et que les frais d'agence resteraient également à charge des vendeurs. Estimant que leur consentement a ainsi été vicié, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent au Tribunal de prononcer la nullité du compromis de vente et de condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 8.000 euros au profit de PERSONNE2.) et de 4.000 euros au profit de PERSONNE1.). Ils relèvent à cet égard que PERSONNE1.), bien que « tiers à la vente » et ne figurant pas au projet d'acte notarié, a néanmoins effectué les démarches nécessaires en vue du partage préalable à la vente.

Pour autant que les contrats de mandat et de compromis de vente ne soient pas déclarés nuls, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) s'opposent à la demande en exécution forcée formulée par SOCIETE2.). Ils soutiennent que la vente n'était pas parfaite au jour de la signature du compromis, dès lors qu'elle demeurait subordonnée à la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire, condition ayant défailli. Dans l'hypothèse d'un autofinancement, les exigences liées à l'acquisition d'un bien immobilier seraient satisfaites par la consignation ou la justification de la disponibilité des fonds dans le délai convenu. Cette obligation constituerait une obligation de résultat, dont l'inexécution engagerait la responsabilité de la partie défaillante à l'expiration du délai fixé. Or, SOCIETE2.) n'aurait ni justifié de la disponibilité des fonds ni sollicité une prolongation du délai, comme le prévoyait pourtant l'article 8 du compromis de vente relatif à la condition suspensive.

Ils relèvent en outre une incohérence dans la rédaction de l'article 8 du compromis. En effet, alors que les alinéas 1er, 2, 3 et 5 prévoiraient qu'en cas de défaillance de la condition suspensive le compromis devient caduc, l'alinéa 4 disposerait au contraire que la vente est réputée parfaite. Une telle interprétation aurait pour effet de priver l'ensemble de la clause de son utilité.

Selon eux, sauf à considérer l'article 8 comme une clause de pur style, il conviendrait d'écarter l'application de son alinéa 4, conformément aux règles d'interprétation des conventions consacrées par les articles 1156, 1157 et 1176 du Code civil, et de constater que la dénonciation du compromis était légitime.

Ils en déduisent que la condition suspensive ayant défailli, la caducité du compromis de vente est acquise et que toute demande tendant à son exécution forcée est vouée à l'échec.

Ils s'opposent également à la demande subsidiaire d'SOCIETE2.) tendant à l'allocation de l'indemnité conventionnelle prévue à l'article 10 du compromis de vente.

À titre encore plus subsidiaire, ils soutiennent que le *quantum* réclamé devrait être réduit, au motif qu'il est manifestement excessif et disproportionné par rapport au préjudice réellement subi par SOCIETE2.).

S'agissant enfin des intérêts de retard conventionnels au taux de 12 % réclamés par SOCIETE2.), ils font valoir que la clause y relative ne saurait trouver application en l'espèce.

Ils s'opposent de même à la demande en paiement de la commission d'agence de SOCIETE1.), estimant que les articles 1421-1 et 1432, alinéa 2, du Code civil relatifs à la représentation entre époux ne sont pas applicables dès lors qu'ils sont divorcés.

Quant à l'argumentation de SOCIETE1.) suivant laquelle PERSONNE1.) aurait ratifié le mandat de vente en signant le compromis de vente, ils estiment que la signature dudit compromis ne saurait être interprétée comme valant ratification implicite et *a posteriori* du mandat, en général, et des clauses qu'il contient, en particulier. Une telle interprétation reviendrait, selon eux, à faire naître des obligations dans le chef de PERSONNE1.), alors même qu'il ignorait le contenu et l'étendue du mandat de vente, notamment les droits qui en découlaient, ainsi que son éventuel droit de rétractation prévu à l'article IX intitulé « *Délai de rétractation de 15 jours* ».

À défaut de lien contractuel entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.), il y aurait dès lors lieu de rejeter l'ensemble des arguments développés par l'agence immobilière tendant à voir déclarer le mandat de vente valable et opposable à ce dernier.

Ils s'opposent en tout état de cause à tout paiement d'une commission d'agence au profit de SOCIETE1.). Ils font valoir dans ce contexte que la réitération de la vente par acte authentique constituait un élément essentiel de l'opération et que le droit à commission ne naît pas aussi longtemps que cette formalité n'a pas été accomplie.

Ils se prévalent à cet égard de l'article 5 du compromis, intitulé « *CONCLUSION DE L'ACTE NOTARIÉ* », lequel prévoit qu'en cas de non-respect de la date butoir fixée pour la signature de l'acte authentique, le compromis de vente est résolu aux torts exclusifs de la partie défaillante, celle-ci étant alors tenue de verser à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue au titre de la clause pénale.

Ils ajoutent que l'article 2, alinéa 3 du mandat de vente exclusif, intitulé « *Rémunération de Cimm Immobilier Luxembourg* » est sans équivoque en ce qu'il prévoit que la rémunération de l'agence n'est due qu'à compter de la conclusion d'un acte de vente notarié. Selon eux, le mandat fait donc naître le droit à commission non pas à la signature du compromis de vente, mais uniquement lors de la passation de l'acte authentique, faisant de cette dernière un élément essentiel à l'acquisition du droit à rémunération. En l'absence d'acte authentique, aucune commission ne serait dès lors due.

Ils soutiennent encore qu'il ne saurait leur être reproché d'avoir fait application de la condition suspensive insérée dans le compromis de vente, l'inexécution des obligations contractuelles étant, selon eux, imputable à SOCIETE2.), laquelle n'aurait pas justifié de la disponibilité des fonds nécessaires dans le délai convenu.

À titre subsidiaire, pour autant que le Tribunal retienne que SOCIETE1.) est en droit de percevoir une commission d'agence, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent notamment que son montant soit réduit, au motif qu'il présenterait un caractère manifestement disproportionné.

Enfin, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) s'opposent à la demande subsidiaire de SOCIETE1.) tendant à l'allocation de dommages et intérêts équivalents à la commission d'agence sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, au motif qu'aucune faute ne saurait leur être reprochée.

Quant à leur demande en allocation d'une indemnité de 10.000 euros pour procédure abusive et vexatoire, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) font valoir que SOCIETE1.) a fait preuve d'un acharnement judiciaire à leur encontre allant au-delà de l'exercice légitime du droit d'agir en justice et constituant dès lors un abus de droit. En attrayant PERSONNE1.) en justice alors que celui-ci ne serait tenu d'aucune obligation, ni positive ni négative, à l'égard de SOCIETE2.), cette dernière aurait également abusé de son droit d'agir en justice.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1. Quant à la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en nullité du mandat exclusif et des actes subséquents

1.1. Quant à la nullité pour dol

PERSONNE2.) sollicite l'annulation du mandat exclusif de vente conclu avec SOCIETE1.) sur le fondement des articles 1108 et 1109 du Code civil.

Le Tribunal relève que pour des raisons de logique juridique, il convient d'analyser les demandes reconventionnelles en nullité en premier lieu, la nullité produisant un effet *ab initio*.

Il convient de rappeler que PERSONNE2.) soutient que SOCIETE1.) lui a raconté des mensonges en lui faisant croire qu'elle profiterait d'une prise en charge complète. Ce serait sur la base de ces fausses indications qu'elle l'aurait convaincue de signer le contrat de mandat de vente exclusif.

SOCIETE1.) conteste qu'il y ait eu un quelconque vice du consentement dans le chef de PERSONNE2.). Elle conteste que le mandat lui confié par PERSONNE2.) visait encore la vente d'un bien en Allemagne et que les parties aient convenu que SOCIETE1.) l'assiste dans la recherche d'un bien en location.

L'article 1109 du Code civil dispose qu'il « *n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

L'article 1116 du même code précise que le dol est une cause de nullité de la convention si les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas, il doit être prouvé.

Le dol dans la formation du contrat désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Celui qui en est victime ne s'est pas trompé, on l'a trompé (Droit civil, les obligations, François TERRÉ, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, Précis, Droit Privé, 8ème édition, Dalloz, page 229).

Aux manœuvres pratiquées par l'une des parties contre l'autre, que vise l'article 1116 du Code civil, la jurisprudence assimile le mensonge et la réticence. On entend par manœuvres, toutes machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter (*ibidem* page 231).

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (*cf.* Droit civil, les obligations, François TERRÉ, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, Précis, Précis Dalloz, 8ème édition, no 230 et suivants).

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie *in concreto* par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (JurisClasseur civil, art. 1116, no 11 et suivants).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui se prévaut du dol de rapporter la preuve non seulement de l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour d'appel, 9 février 2000, Pas. 31, page 356).

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

Le Tribunal relève que, s'agissant de la vente d'un bien immobilier situé en Allemagne et de l'assistance dans le cadre de la recherche d'un logement en location, invoquées par PERSONNE2.), celles-ci ne sont corroborées par aucun élément objectif du dossier. La mention manuscrite non paraphée figurant en haut de la première page d'une copie du contrat de mandat exclusif, à savoir *« client recherche maison en location frontalière (en France)* » (pièce no 2 de Maître Georges KRIEGER) ne saurait suffire à caractériser qu'une mission d'assistance à la recherche d'un bien en location ait été convenue entre parties.

S'il ressort effectivement d'un message non daté versé au dossier par PERSONNE2.) qu'elle a adressé un message à SOCIETE1.) lui demandant de respecter ses engagements, à savoir trouver une maison en location à un prix raisonnable ainsi que procéder à la vente de sa maison située en Allemagne, demande réitérée les 11 mars 2022, 20 juillet 2022, 22 juillet 2022, 24 juillet 2022 et 27 juillet 2022, force est de constater que dans un message du 27 juillet 2022, PERSONNE3.) de SOCIETE1.) lui a toutefois répondu que l'agence n'avait pas été missionnée pour une recherche locative, d'autant plus qu'elle ne connaît pas la région géographique dans laquelle PERSONNE2.) souhaite louer un bien et qu'elle ne dispose d'aucun document permettant de constituer un dossier locatif, tels que des fiches de salaire ou des garanties. Elle précise en outre ne pas connaître les critères de recherche de PERSONNE2.), notamment le montant du loyer envisagé ou le nombre de chambres souhaité. PERSONNE3.) propose néanmoins à PERSONNE2.) de lui communiquer la région géographique recherchée pour lui transmettre une liste d'agences immobilières susceptibles de l'aider dans sa recherche (pièces nos 8,17 et 18 de Maître Bénédicte SCHAEFER).

Il ressort encore des éléments du dossier que deux jours plus tard, à savoir par courriel daté du 29 juillet 2022, PERSONNE3.) rappelle que l'agence a été missionnée pour la vente de la maison située à ADRESSE6.) et que cette mission a été accomplie, malgré la découverte tardive d'un second propriétaire

sur l'extrait cadastral. Il précise que PERSONNE2.) avait effectivement parlé à son collègue d'un bâtiment situé en Allemagne qu'elle envisageait de vendre, ainsi que de son intention de s'installer en France. En se référant aux captures d'écran qui lui ont été transmises, il indique encore que PERSONNE4.) de SOCIETE1.) lui aurait proposé un rendez-vous dans ses bureaux afin de l'aider à préciser et affiner ses recherches, mais qu'elle ne l'aurait toujours pas contacté à ce sujet (pièce no 19 de Maître Bénédicte SCHAEFER).

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que SOCIETE1.) aurait proposé à PERSONNE2.) une assistance globale et que la recherche d'un logement locatif ou la vente du bien situé en Allemagne constituaient des composantes du mandat exclusif de vente ou que celui-ci ait été conclu en considération de telles prestations.

S'y ajoute que PERSONNE2.) n'établit l'existence d'aucune manœuvre dolosive, d'aucune fausse déclaration ni d'aucun mensonge qui l'auraient déterminée à conclure le mandat exclusif.

Pour autant que la vente de sa maison en Allemagne et l'assistance dans la recherche d'une location aient été déterminantes pour elle comme elle l'affirme, il lui aurait appartenu de faire intégrer ces éléments dans le mandat de vente.

Sur base des considérations qui précèdent, le Tribunal retient qu'il n'est dès lors pas établi que SOCIETE1.) ait employé des manœuvres dolosives à l'égard de PERSONNE2.) qui l'ont poussée à contracter.

Il s'ensuit que la demande en nullité pour dol du contrat de mandat de vente exclusif du 24 février 2022 n'est pas fondée.

Il y a en conséquence lieu de rejeter la demande de PERSONNE2.) en allocation du montant de 8.000 euros à titre de dommages et intérêts formulée dans ce contexte.

1.2. Quant à la nullité en raison du défaut de signature par PERSONNE1.)

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) concluent encore à la nullité du mandat de vente exclusif, eu égard à l'absence de signature de PERSONNE1.), entraînant la nullité du compromis de vente subséquent.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont divorcés depuis le 27 février 2019 (pièce no 4 de Maître Bénédicte SCHAEFER), de sorte que les développements des parties relatifs au pouvoir de représentation entre époux ne sont pas pertinents.

La disposition pertinente en la matière est l'article 815-3 du Code civil, qui dispose que :

« *1° Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.*
2° Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux ».

Il résulte des dispositions qui précèdent que les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires.

La règle de l'unanimité, inscrite à l'article 815-3 du Code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine

de méconnaître le droit individuel de chacun (JurisClasseur civil code, art. 815 à 815-18, fasc. 30, no 69). À ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1er du Code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d'un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d'une telle importance (*op.cit.*, no 70).

Dans les rapports entre l'acquéreur et l'indivisaire qui lui a vendu un bien indivis sans le consentement de ses coindivisaires, il y a lieu d'opérer une scission de l'acte. Celui-ci est valide à concurrence des droits du vendeur qui, propriétaire de sa part indivise, a pu valablement vendre cette quote-part. Il est nul, en revanche, pour le surplus, en tant que vente de la chose d'autrui. L'acte passé irrégulièrement en violation de la règle de l'unanimité est donc frappé d'une nullité partielle. (JurisClasseur civil, articles 815 à 815-18, fascicule 20).

Lorsqu'il est, cependant, établi que la vente devait porter, dans l'intention commune des parties, sur l'intégralité du bien et non sur la seule quote-part du vendeur, les obligations réciproques devant découler du contrat étaient nécessairement subordonnées à l'engagement ultérieur des autres indivisaires. Si celui-ci n'intervient pas, l'acte voulu par les parties n'a pu se former, mais il ne saurait être requalifié en cession de quote-part sans méconnaître la volonté commune des parties. L'acte doit donc être déclaré nul dans son intégralité, voire inexistant (Jurisclasseur civil, articles 815 à 815-18, fascicule 20 et jurispr. y citée : Cass. 3ème civ., 20 févr. 1979 : Bull. civ. 1979, III, no 39).

Au Luxembourg, ces principes ont été confirmés par un arrêt de la Cour d'appel du
4 mai 2022, numéro CAL-2021-00267 du rôle.

En l'espèce, il est constant en cause que l'objet du mandat exclusif de vente était le bien immobilier indivis en sa totalité appartenant à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et non seulement une quote-part de cet immeuble.

Lorsqu'il est question de l'aliénation de la chose indivise par un seul indivisaire, elle est sans effet à l'égard des autres copropriétaires, sauf existence d'un mandat spécial, ratification ou possibilité d'invoquer la gestion d'affaires ou encore la très rare théorie du mandat apparent (JurisClasseur, droit civil, art. 1984 à 1990, fasc. 20 : mandat : conditions de validité, no 15).

Le mandat spécial, lorsqu'il est nécessaire, doit indiquer précisément l'opération que le mandataire est habilité à conclure au nom et pour le compte du mandant.

En l'espèce, il y a lieu de relever que PERSONNE2.) ne se prévaut de l'existence ni d'un mandat spécial, ni d'un mandat apparent dans le chef de PERSONNE1.).

En l'absence de mandat spécial, se pose la question si l'acte conclu a été ratifié par le représenté, soit en l'occurrence PERSONNE1.), tel que cela est également plaidé par SOCIETE1.).

Conformément à l'article 1998, alinéa 2 du Code civil, un acte juridique originairement accompli sans pouvoir par un représentant peut être ratifié, par la suite, par le représenté. La ratification a un effet rétroactif et valide l'acte accompli à la date de son accomplissement, à moins que l'acte ait dû être accompli dans un délai déterminé et que la ratification ne soit intervenue que postérieurement à l'expiration de ce délai. Dans ce cas, en effet, les tiers concernés ont un droit acquis à l'invalidité de l'acte, droit qui ne peut plus être remis en cause par une ratification tardive.

Le mandant peut dès lors ratifier expressément ou tacitement les actes accomplis en dépassement de pouvoirs du mandataire. Que le mandat soit nul ou inexistant, la ratification peut faire renaître les effets d'une représentation (Jurisclasseur civil article 1991 à 2002, Fasc. 20 : *verbo* mandat : ratification).

Il est admis que cette disposition s'applique tant en cas de dépassement de mandat qu'en cas d'absence totale de mandat. D'après les propres termes du prédit article, la ratification peut être expresse ou tacite, mais pour qu'elle soit valable, il faut que deux conditions de fond soient établies, à savoir la connaissance par le prétendu mandant de l'acte conclu par le prétendu mandataire en dehors de ses pouvoirs et sa volonté certaine de s'approprier cet acte (Jurisclasseur, droit civil, art. 1991 à 2002, fasc.
20, no 39 et s.).

La forme de la ratification importe peu. Elle peut être expresse ou tacite. Cette ratification peut résulter de tous actes, faits et circonstances qui manifestent de la part du mandant, la volonté certaine de ratifier (*cf*. Trib. arr., 6 juillet 2011, no 126586 du rôle).

Les juges apprécient souverainement les faits et les circonstances d'où peut résulter la ratification (*cf*. Cour d'appel, 28 novembre 2007, no 31410 du rôle).

En l'espèce, le Tribunal relève qu'il n'est ni établi, ni même allégué que PERSONNE1.) se serait opposé à la mise en vente de la maison indivise. Il y a lieu de relever au contraire qu'il a par la suite signé le compromis de vente relatif à la vente de ladite maison, laquelle se réfère expressément au mandat exclusif de vente signé par PERSONNE2.) avec SOCIETE1.).

Cette signature du compromis de vente par PERSONNE1.) constitue une ratification du mandat, de sorte que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne sauraient se prévaloir de l'absence de signature du mandat pour conclure à la nullité du compromis.

Il y a ainsi lieu de retenir qu'en signant le compromis de vente, PERSONNE1.) a nécessairement ratifié le mandat de vente accordé par PERSONNE2.) en faveur de SOCIETE1.), de sorte que ledit contrat doit être considéré comme valable et ce rétroactivement à la date du 24 février 2022.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne sauraient partant prétendre à la nullité du mandat de vente exclusif, respectivement des actes subséquents.

Il s'ensuit que leur demande en nullité du mandat de vente exclusif du 24 février 2022 en raison du défaut de signature du mandat par PERSONNE1.) est également à rejeter pour ne pas être fondée.

Dans ces conditions, la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir mettre hors de cause est à rejeter.

Il y a par voie de conséquence lieu de rejeter comme non fondées tant la demande conjointe de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en paiement du montant de 24.000 euros sur base de l'article 1134 du Code civil, que la demande de PERSONNE2.) en allocation de la somme de 8.000 euros sur base de l'article 1147 du même code formulée dans ce cadre.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) concluent encore à la résolution, aux torts de SOCIETE1.), du mandat de vente dans le dispositif de leurs conclusions de synthèse, mais n'avancent pas d'autres explications à l'appui de leur demande en résolution.

À défaut pour eux de développer davantage les moyens au soutien de leur demande, celle-ci n'est pas établie et doit être rejetée comme non fondée.

2. Quant à la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en nullité du compromis de vente pour vice du consentement

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) soulèvent ensuite la nullité du compromis de vente pour violence au sens de l'article 1111 du Code civil, en se référant à un message daté du 27 mars 2022 de SOCIETE1.) adressé à PERSONNE2.).

Suivant l'article 1111 du Code civil, la violence exercée contre celui qui a contracté l'obligation est une cause de nullité, encore qu'elle ait été exercée par un tiers autre que celui au profit duquel la convention a été faite.

Aux termes de l'article 1112 du Code civil, il y a violence lorsqu'elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent. On a égard, en cette matière, à l'âge, au sexe et à la condition des personnes.

La violence peut être définie comme le fait de susciter ou d'exploiter un sentiment de crainte afin de contraindre une personne à donner son consentement. Il y a violence lorsqu'une personne contracte sous la menace d'un mal qui fait naître chez elle un sentiment de crainte.

À la différence de l'erreur et du dol, qui affectent le caractère éclairé du consentement, la violence atteint la liberté du consentement. La violence, vice du consentement, suppose en principe l'existence d'un danger suscitant un sentiment de crainte. La violence peut également prendre la forme d'un état de nécessité ou d'une contrainte économique résultant des circonstances, mais elle suppose alors que le cocontractant exploite abusivement la situation.

La violence ne vicie le consentement qu'autant que les pressions exercées sont illégitimes, ce que n'est pas en principe la menace d'exercice d'un droit. La violence doit également présenter un caractère déterminant apprécié *in concreto* en fonction des particularités individuelles du contractant.

Du côté de celui qui la subit, la violence est un vice du consentement : le consentement émis sous la contrainte ne satisfait évidemment pas à l'exigence de liberté que postule l'autonomie de la volonté. Le vice ne réside pas dans la violence elle-même, c'est-à-dire dans la menace, mais seulement dans l'effet psychologique produit sur la victime : de même que le dol n'altère la volonté que par l'erreur qu'il provoque, de même la violence ne vicie le consentement que par la crainte qu'elle inspire.

La violence est constituée de deux éléments : un élément objectif, la menace, et un élément subjectif, la crainte qui en résulte.

Il faut, mais il suffit que la crainte causée par la menace soit elle-même cause du consentement. L'objet de la menace est constitué par un danger suffisamment grave et précis. Le danger peut être relatif aux intérêts patrimoniaux de la personne.

La violence n'est sanctionnée que si elle revêt cumulativement les deux caractères que lui impose sa double nature : pour constituer un délit civil, elle doit être illégitime; pour constituer un vice du consentement, elle doit être déterminante.

Sur le fond, l'exigence de légitimité est tout d'abord satisfaite lorsque le contrat est imposé par les circonstances, sous réserve que le cocontractant n'en profite pas pour imposer des conditions lésionnaires.

La charge de la preuve de la violence incombe au demandeur, c'est-à-dire à celui qui se prétend victime de la violence. C'est à lui qu'il appartient de démontrer non seulement la réalité des faits constitutifs de la violence mais encore le caractère illégitime et déterminant de celle-ci. La violence peut, en tant que fait juridique, être établie par tous moyens et spécialement par témoignages et présomptions (voir en ce sens : Trib. arr. Lux, 3 mars 2017, no 166143 du rôle).

Dans le message litigieux du 27 mars 2022, invoqué par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), SOCIETE1.) a notamment écrit qui suit :

« *À titre indicatif, en cas de signature par l'acquéreur aujourd'hui même, la vente est parfaite aux yeux de la loi. À partir de cet instant, si vos signatures ne sont pas apposées, l'acquéreur sera en droit de vous*

réclamer 10% du prix de vente et les frais d'agence seront également dus par les vendeurs.

Je pense donc qu'il est indispensable d'être tous présents à 11h30.

À titre personnel, je peux comprendre beaucoup de choses, mais ici j'avoue que nous avons tous rencontré l'acquéreur [en l'occurrence SOCIETE2.)]. *Son profil est parfait, tant financièrement qu'humainement. Il vous laisse la date du 5 septembre au plus tard. Je sais d'expérience qu'il va rapidement penser à une obstruction à la vente si vous refusez de signer et je me permets de vous mettre en garde sur les procédures pouvant en découler, à savoir 10 % d'indemnités, les frais d'agence ainsi qu'une immobilisation du bien sur le marché tant que la procédure ne sera pas terminée.*

J'espère très sincèrement que vous serez présents ensemble à 11h30. »

Il convient de préciser que le même jour, PERSONNE2.) a répondu qu'elle vient d'appeler son ex-mari, lequel attend le représentant de SOCIETE1.) à son domicile afin de signer le compromis de vente. Elle lui demande de passer également recueillir sa propre signature. Elle s'excuse par ailleurs en précisant qu'il n'existe aucune volonté d'obstruction à la vente, mais uniquement des contretemps (pièce no 15 de Maître Bénédicte SCHAEFER).

Préalablement à ce message, SOCIETE1.) avait déjà essayé de contacter PERSONNE2.) à propos de l'acquéreur qu'elle avait trouvé.

Il ressort ainsi d'un message non daté que SOCIETE1.) avait contacté PERSONNE2.) en lui demandant de la rappeler, au motif qu'ils avaient la chance d'avoir trouvé un acquéreur ne recourant pas à un crédit, situation qu'elle qualifie d'extrêmement rare. Elle indiquait savoir que cet acquéreur visitait encore d'autres biens immobiliers et craignait de le perdre en l'absence de réponse rapide. Dans un autre message non daté, SOCIETE1.) indique que l'acquéreur a formulé une offre sans condition suspensive de financement et aux conditions souhaitées par PERSONNE2.), précisant qu'une fois l'accord intervenu sur la chose et sur le prix, la vente est réputée parfaite. Elle expose se trouver dans une situation délicate faute de réponse de la part de PERSONNE2.), en ajoutant que l'acquéreur souhaite signer le compromis le jour même et qu'il aurait déjà souhaité le faire la veille. SOCIETE1.) propose alors un rendez-vous le soir même au domicile de PERSONNE2.) et lui demande de prendre quelques minutes pour la recontacter, tout en indiquant comprendre qu'elle se trouve au travail. Elle ajoute craindre que l'acquéreur considère être évincé et décide de se retourner contre l'agence.

PERSONNE2.) répond finalement : « *Ok aujourd'hui à 18 heures*. »

Force est de constater que les messages invoqués ne révèlent ni menace illégitime, ni contrainte de nature à faire impression sur une personne raisonnable et à la déterminer à contracter contre sa volonté. Ils traduisent uniquement les explications fournies par SOCIETE1.) quant aux conséquences juridiques susceptibles de découler d'un refus de signer après l'intervention d'un accord oral entre parties sur la chose et sur le prix. Les références faites par SOCIETE1.) à une éventuelle demande d'indemnisation de l'acquéreur ne constituent pas des menaces, mais l'exposé des risques juridiques qu'elle estimait pouvoir résulter de la situation.

Rien dans les échanges versés aux débats ne permet de retenir que SOCIETE1.) ait exercé des pressions anormales ou cherché à intimider PERSONNE2.) et PERSONNE1.) afin d'obtenir leur signature. Le ton des messages demeure courtois et SOCIETE1.) indique à plusieurs reprises comprendre les difficultés rencontrées par PERSONNE2.).

C'est dès lors à tort que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) soutiennent que leur consentement ait été extorqué par violence au sens de l'article 1111 du Code civil.

Le Tribunal relève que les éléments produits établissent tout au plus une insistance de SOCIETE1.) afin de finaliser l'opération de vente dans les meilleurs délais. Ils ne démontrent cependant ni violences, ni

menaces illégitimes, ni pressions d'une intensité telle qu'elles auraient pu intimider PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et influer sur leur liberté de consentement dans la signature du compromis de vente.

La preuve d'un vice de violence au moment de la signature du compromis n'est dès lors pas rapportée.

Le moyen de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) tiré de la violence ne saurait partant valoir.

Il s'ensuit que la demande en nullité du compromis de vente du 27 mars 2022 pour violence n'est pas non plus fondée.

Les demandes formulées dans ce contexte par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts à hauteur respectivement de 8.000 euros et de 4.000 euros sont dès lors également à rejeter comme non fondées.

3. Quant à la validité du compromis de vente

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) estiment que le compromis de vente est caduc. Ils reprochent à SOCIETE2.) de ne pas avoir respecté son obligation de chercher un financement bancaire en application de la clause intitulée « *CONDITION SUSPENSIVE* » stipulée au compromis de vente. Ensuite, le délai pour dresser l'acte authentique aurait été expiré. Ils ont estimé que les parties ont voulu faire de la date de passation de l'acte sous forme authentique une condition essentielle de la convention.

SOCIETE2.) s'oppose au moyen tiré de la caducité du compromis de vente. Elle estime, de son côté, qu'il a pleinement produit tous ses effets. La vente de la maison aurait été parfaite dès la signature du compromis de vente au vu des stipulations contractuelles.

Le Tribunal relève qu'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, Pasicrisie 34, page 413).

Il convient de se référer à la clause litigieuse intitulée « *CONDITION SUSPENSIVE* », laquelle est libellée comme suit (pièce no 1 de Maître Pierre GOERENS et pièce no 3 de Maître Georges KRIEGER) :

« *Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prédit prix de vente.*

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter impérativement à la société CIMM Immobilier Luxembourg S.à r.l., ainsi qu'à son notaire, la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans délai de 1 jour à partir de la date signature du présent compromis.
Il est expressément convenu que le présent contrat ne produira ses effets qu'au cas où l'acquéreur se verra accorder le prêt en question. En cas de refus de prêt, le présent compromis de vente est caduc et les parties sont libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Si l'acquéreur ne présente pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, s'il n'a introduit aucune demande de crédit *ou aucune demande de crédit sérieuse auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois, ou si l'acquéreur refuse de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes dans le prédit délai,* ***la présente vente sera réputée parfaite****.*

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur le requiert et fournit avant l'expiration du délai de 1 jour précité un certificat de l'établissement bancaire sollicité attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement » (texte souligné et mis en gras par le Tribunal).

Le Tribunal ne saurait suivre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) lorsqu'ils soutiennent que la clause litigieuse serait ambiguë. Elle ne saurait partant être sujette à interprétation.

Il est relevé en l'espèce que ladite clause constitue une stipulation atypique en ce sens que, bien que le compromis de vente soumette ses effets à une condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur, la portée de cette condition se trouve fortement limitée eu égard au court délai convenu pour la réalisation de la condition suspensive et aux stipulations qui suivent.

Dans le cadre de celles-ci, les parties ont convenu que, si l'acquéreur ne produisait pas dans le délai d'un jour la lettre d'acceptation ou de refus du prêt, s'il n'introduisait aucune demande de crédit sérieuse ou encore s'il refusait sans motif légitime l'offre de financement qui lui était accordée, la vente serait *« réputée parfaite* ». Ainsi, la défaillance de la condition suspensive ne suffit pas, à elle seule, à entraîner la caducité du compromis, les parties ayant expressément prévu des hypothèses dans lesquelles la vente devait néanmoins être considérée comme définitivement formée.

Dans les circonstances données, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne sauraient valablement faire valoir que SOCIETE2.) les a laissé dans l'ignorance quant à son intention d'acheter leur maison.

En l'absence de décision de refus, la vente entre parties était à considérer comme parfaite après l'expiration du délai d'un jour pour la réalisation de la condition.

Le moyen de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) tiré de la caducité du compromis de vente est partant à rejeter comme non fondé et il y a lieu de retenir que la vente fut parfaite dès la signature du contrat de vente sous seing privé.

S'y ajoute qu'il ressort des éléments du dossier que suite à la signature du compromis de vente, SOCIETE2.) a à plusieurs reprises demandé si elle pouvait se rendre à ADRESSE6.), tel qu'exposé ci-avant,

afin de procéder à des prises de mesures, et ce dès le 1er juin 2022. Les parties ont ensuite échangé au sujet des dates de ces mesurages jusqu'au 29 juin 2022. Il ressort notamment d'un courriel adressé le 29 juin 2022 par SOCIETE2.) à PERSONNE2.) qu'elle avait déjà commencé à travailler sérieusement sur le projet et qu'elle sollicitait un accès à la maison afin de pouvoir effectuer des prises de mesures complètes (pièce no 15 de Maître Pierre GOERENS). SOCIETE2.) verse encore en cause les plans de la maison qu'elle a établi en date du 17 août 2022 (pièce no 16 de Maître Pierre GOERENS).

Par courrier du 22 août 2022, adressé en réponse à un message de PERSONNE2.) du 19 août 2022, le représentant de SOCIETE2.) a confirmé sans ambiguïté que « *l'achat est définitif* », précisant qu'il serait probablement financé par fonds propres, aucune réponse n'ayant encore été reçue de la banque quant à l'octroi d'un crédit. Il a également précisé être en contact avec le notaire afin d'accomplir les dernières formalités nécessaires à la réalisation de la vente. S'il a relevé que la date du 5 septembre 2022 lui paraissait difficile à respecter en raison de la reprise des activités après la période de congés, il s'est borné à proposer un report de la signature de l'acte authentique à la fin de la semaine du 5 septembre ou, à défaut, au début de la semaine suivante (pièces nos 2 et 15 de Maître Pierre GOERENS).

Il se dégage des développements qui précèdent que les vendeurs ne peuvent sérieusement soutenir que l'absence de signature de l'acte authentique entrainerait une résolution de plein droit du compromis de vente ou justifierait la résolution du compromis de vente ou l'application de la clause pénale, ceci d'autant plus qu'il ressort des éléments du dossier qu'SOCIETE2.) avait viré la somme de 382.520 euros par virement instantané sur le compte de Maître Josiane PAULY en date du
20 septembre 2022 avec la communication « *ALIAS2.)* » (pièce no 17 de Maître Pierre GOERENS).

La non-signature de l'acte notarié est exclusivement imputable à PERSONNE2.) et PERSONNE1.), dès lors qu'ils ne se sont pas présentés les
23 septembre 2022 et 27 septembre 2022 à l'étude du notaire aux fins de réitérer la vente.

Aucune faute ne saurait être reprochée à SOCIETE2.).

La vente ayant été parfaite entre les parties et le compromis ayant produit l'ensemble de ses effets juridiques, les demandes de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en résolution du compromis et en paiement de la clause pénale sont à rejeter comme non fondées.

Ils ne peuvent partant se prévaloir de l'expiration du délai contractuel résultant de leur propre carence pour échapper à leurs obligations.

4. Quant à la demande d'SOCIETE2.) en exécution forcée du contrat

Face au refus de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) de signer l'acte authentique, malgré une sommation d'huissier du 25 septembre 2022, SOCIETE2.) a intenté une action en exécution forcée de la vente contractée en application de l'article 1184, alinéa 2 du Code civil.

Il découle du libellé de l'article 1184, alinéa 2 du Code civil que la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté n'est pas obligée de demander la résolution du contrat, pouvant, si elle le préfère, en demander l'exécution. Par conséquent l'option que la loi confère au créancier existe entre l'exécution forcée du contrat et la résolution avec dommages et intérêts du contrat.

L'exécution forcée de la convention peut revêtir deux formes, celle de l'exécution en nature ou celle de l'exécution par équivalent, cette dernière n'étant qu'une demande en obtention de dommages et intérêts aux fins de réparation pour le créancier de l'inexécution des obligations du débiteur.

L'idée exprimée à l'article 1184, alinéa 2, du Code civil se retrouve également dans l'article 9 compromis de vente relatif à la clause pénale, lequel offre à la partie lésée une option entre la mise en œuvre de l'indemnité forfaitaire fixée à 10% du prix de vente et la poursuite de l'exécution forcée de la vente. Ladite clause stipule d'ailleurs expressément que la partie lésée « *demeure néanmoins libre d'exiger l'exécution de la vente et de renoncer à la clause pénale* », ce qui démontre que l'indemnité forfaitaire

n'est pas exclusive de l'exécution du contrat et confirme la volonté des parties de préserver cette faculté.

En l'espèce, SOCIETE2.) a opté pour l'exécution forcée tendant à voir authentifier la vente de l'immeuble.

Comme il n'est pas contesté que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'ont pas passé l'acte authentique et qu'il a été retenu que c'était en violation des obligations qu'ils ont contractées, il y a lieu de faire droit à la demande d'SOCIETE2.) et de dire que le jugement à intervenir tient lieu d'acte de vente et a les mêmes effets qu'un acte notarié.

5. Quant à la demande de SOCIETE1.) en paiement de la commission d'agence

La demande en exécution forcée du compromis de vente introduite par SOCIETE2.) à l'encontre de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) ayant été déclarée fondée, il y a lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) tendant au paiement de sa commission d'agence.

Il convient tout d'abord de relever que PERSONNE1.) ne saurait soutenir qu'il n'est pas lié par le mandat de vente au motif qu'il ne l'aurait pas signé. En effet, il a été retenu ci-avant qu'il a valablement ratifié ledit mandat en signant le compromis de vente, de sorte qu'il en est tenu au même titre que PERSONNE2.).

Ledit compromis de vente prévoit expressément qu'une commission d'agence est due lors de la passation de l'acte authentique de vente. Certes, il ne mentionne pas lui-même le montant de cette commission fixé forfaitairement à la somme de
24.000 euros, tel que cela est soulevé par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), mais il n'en demeure pas moins qu'il renvoie expressément au mandat de vente dont les stipulations précisent le montant de la rémunération de l'agence.

Dans ces conditions, PERSONNE1.) ne saurait utilement prétendre avoir ignoré l'existence ou le montant de la commission. À supposer même qu'il n'en ait pas eu personnellement connaissance au moment de la conclusion du compromis de vente, il lui aurait alors appartenu de se renseigner à cet égard, d'autant plus que ledit compromis faisait expressément référence au mandat de vente.

La vente étant parfaite et PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ayant fautivement empêché la passation d'acte, les conditions ouvrant droit à rémunération de l'agence sont réunies.

La demande de SOCIETE1.) en paiement de sa commission d'agence est partant en principe fondée.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent que le montant de 24.000 euros soit réduit à de plus justes proportions.

Quant au montant réclamé, il y a lieu de relever que la commission litigieuse constitue la rémunération forfaitaire librement convenue entre les parties dans le cadre du mandat de vente. Dès lors qu'elle procède de la commune volonté des parties et qu'elle correspond à la contrepartie des prestations de l'agence immobilière, il n'y a pas lieu d'en réduire son montant.

Le Tribunal relève encore que l'article 1152 du Code civil, invoqué à ce titre par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), ne saurait trouver application en l'espèce, indépendamment de la question de la recevabilité de la demande en réduction, dont il convient de relever qu'une prétention tendant à voir « *réduire la clause pénale à de plus justes proportions* » ne saurait être déclarée irrecevable du seul fait de l'absence de chiffrage, dans la mesure où la réduction d'une clause pénale relèvedu pouvoir modérateur du juge, lequel peut même être exercé d'office.

En effet, tel que soutenu par SOCIETE1.) la commission due ne présente pas le caractère d'une clause pénale destinée à sanctionner l'inexécution d'une obligation contractuelle, mais constitue la rémunération contractuellement convenue de l'agent immobilier. Le pouvoir modérateur reconnu au juge en matière de clause pénale ne saurait dès lors être exercé en l'espèce.

La commission réclamée étant conforme aux stipulations contractuelles librement acceptées par les parties, la demande de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 24.000 euros.

Il y partant lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer le montant de 24.000 euros à titre de commission d'agence avec les intérêts au taux légal à compter du 27 octobre 2022, date de l'assignation valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

6. Quant aux demandes accessoires

6.1. Quant à la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Eu égard à l'issue réservée aux demandes principales de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont simplement à débouter de leurs demandes reconventionnelles en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire dirigées à l'encontre de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.).

6.2. Quant à l'indemnité de procédure

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent chacune l'allocation d'un montant de
5.000 euros à titre d'indemnité de procédure à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent, de leur côté, l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 10.000 euros à l'encontre de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.).

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, 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 de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.) l'entièreté des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à chacune d'elle une indemnité de procédure de 1.500 euros.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) sont, quant à eux, à débouter de leur demande formulée à ce titre à l'encontre de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.).

6.3. Quant à l'exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par SOCIETE1.), 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*. Cour d'appel, 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.

6.4. Quant aux 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 PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS et de Maître Georges KRIEGER, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, 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 les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

déclare non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en nullité du mandat de vente ainsi que du compromis de vente,

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande reconventionnelle tant de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en paiement du montant de 24.000 euros, que la demande de PERSONNE2.) en allocation de la somme de 8.000 euros formulées dans ce cadre,

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en résolution du mandat de vente,

partant, en déboute,

déclare non fondée la demande reconventionnelle tant de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts à hauteur de 8.000 euros que de PERSONNE1.) en allocation du montant de 4.000 euros formulée dans ce cadre,

partant, en déboute,

déclare non fondé le moyen soulevé par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tiré de la caducité du compromis de vente,

partant, dit que le compromis de vente du 27 mars 2022 conclu entre parties est valable et qu'il produit tous ses effets,

déclare fondée la demande principale de la SOCIETE2.) en exécution forcée dudit compromis de vente,

partant, dit que la vente de la maison sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE5.), section SA de ADRESSE6.), sous le numéro cadastral NUMERO3.), lieudit « ALIAS1.) », place occupée, bâtiment à habitation, contenant 1 are 47 centiares, est parfaite entre la SOCIETE2.), d'une part, et PERSONNE2.) et PERSONNE1.), d'autre part, depuis le 27 mars 2022,

partant, dit que le présent jugement tient lieu d'acte authentique de vente selon les conditions du contrat de vente,

dit que le prix de vente de 350.000 euros est exigible à partir du premier jour où le jugement aura acquis force de chose jugée,

ordonne que Monsieur le Conservateur des Hypothèques procède à la transcription du jugement sur présentation qui lui sera faite de l'expédition du jugement coulé en force de chose jugée,

déclare fondée la demande principale de la SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 24.000 euros à titre de commission d'agence avec les intérêts au taux légal à compter du 27 octobre 2022, date de l'assignation, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en réduction dudit montant,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de
24.000 euros à titre de commission d'agence avec les intérêts au taux légal à compter du 27 octobre 2022, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

partant, en déboute,

déclare fondée à chaque fois pour un montant de 1.500 euros la demande de la SOCIETE2.) et la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE2.) et à la SOCIETE1.) chacune la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Pierre GOERENS et de Maître Georges KRIEGER, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.