

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00114 (Xle chambre)

Audience publique extraordinaire du lundi, quinze juillet deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-00380 du rôle

Composition :

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

ENTRE

- 1. PERSONNE1.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2. PERSONNE2.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 16 décembre 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT, établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, rue des Bains, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250783,

représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par tout autre organe statutairement compétent, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 6 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 12 janvier 2024 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

La rupture du délibéré a été ordonnée en date du 29 mai 2024 pour des raisons de changement de composition.

L'affaire a été reprise en délibéré à l'audience du 7 juin 2024 sous la nouvelle composition de la onzième chambre.

Vu les conclusions de Maître Karim SOREL, avocat constitué pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Vu les conclusions de Maître Georges WIRTZ, avocat constitué pour la SOCIETE1.).

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 16 décembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (ci-après : « la SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir constater la résiliation du compromis de vente du 24 novembre 2020 par la SOCIETE1.), sinon voir dire résilié le compromis de vente du 24 novembre 2020 aux torts exclusifs de la partie défenderesse,
- partant et à titre principal, voir condamner la SOCIETE1.) sur base du compromis de vente signé entre parties à leur payer le montant de 117.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 4 août 2021, date de la résiliation du compromis de vente par la SOCIETE1.), sinon à compter de l'acte introductif d'instance, jusqu'à solde,
- voir dire que l'intérêt sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification de la présente décision en vertu de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,
- à titre subsidiaire, voir condamner la SOCIETE1.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à leur payer un montant de 117.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 4 août 2021, sinon à compter de l'acte introductif d'instance, jusqu'à solde,
- voir dire que l'intérêt sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification de la présente décision en vertu de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros à l'égard de la SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance, sinon de voir instituer un partage qui leur est largement favorable.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de leurs prétentions, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** exposent qu'ils ont signé un compromis de vente en date du 24 novembre 2020 pour l'acquisition d'une « maison de commerce » sise au ADRESSE4.), inscrite au cadastre « ALIAS1.), numéro cadastral NUMERO2.) », pour un prix de 1.170.000 euros.

Ils expliquent qu'un premier compromis de vente à propos dudit bien immobilier avait d'ores et déjà été conclu entre parties en date du 17 décembre 2019 pour un prix de 1.450.000 euros, mais qu'il aurait été annulé en raison du fait que la condition suspensive libellée sous les points 7, 7A et 7B du titre IV. CLAUSES SUSPENSIVES n'aurait pas été réalisable. Cette condition aurait prévu que PERSONNE3.), père du gérant-associé de la SOCIETE1.), loue aux acquéreurs le local de commerce voisin sis au n°ADRESSE5.). Ils expliquent que les rez-de-chaussées des NUMERO3.) et NUMERO4.) sont liés pour former un unique local de commerce. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils ont entendu sous-louer l'espace commercial à un exploitant de crèches, mais que PERSONNE3.) aurait refusé de signer le contrat de location alors qu'il craignait que le bruit des enfants puisse conduire les autres locataires à résilier leurs contrats de bail respectifs.

À la suite de ce refus de la part de PERSONNE3.), les parties auraient signé un nouveau compromis pour un prix de vente d'un montant de 1.170.000 euros. La validité de ce compromis aurait été soumise à 3 conditions suspensives, la première relative à l'obtention d'un financement bancaire par les acquéreurs et les deux autres à charge du vendeur consistant en l'engagement tant d'effectuer la séparation des deux parcelles de commerce non séparées l'une de l'autre, qu'à obtenir de la part de PERSONNE3.) une servitude de passage pour permettre au corps grand-ducal d'incendie et de secours (ci-après : « CGDIS ») d'accéder à l'immeuble en cas d'urgence.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que les deux conditions suspensives incombant à la SOCIETE1.) devaient être réalisées avant celle relative à l'obtention d'un financement à leur charge. Ceci ressortirait de la logique des choses et des échanges entre parties. La banque SOCIETE2.) leur aurait d'ailleurs indiqué qu'elle n'était pas en mesure d'évaluer le dossier de financement sans que

la division cadastrale n'ait été réalisée et la servitude de passage accordée. Ils auraient informé la SOCIETE1.) de cette circonstance et les parties auraient ainsi convenu en date du 20 janvier 2021 d'un avenant au compromis de vente pour reporter au 28 février 2021 la date fixée pour la réalisation de la condition suspensive relative à l'obtention du financement. À cette occasion, la date fixée pour la passation de l'acte authentique, initialement fixée au 1^{er} mars 2021, aurait pareillement été reportée au 31 mars 2021, les autres clauses étant restées inchangées.

Par courrier de leur mandataire en date du 14 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient mis en demeure la SOCIETE1.) d'exécuter ses obligations stipulées dans le compromis de vente, mais celle-ci aurait avancé la caducité du compromis de vente dans un courrier de son mandataire du 4 août 2021. Ainsi, la SOCIETE1.) serait-elle à considérer comme avoir procédé à la résiliation du compromis de vente à cette date. L'acte authentique n'aurait pas pu être passé. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reprochent à la SOCIETE1.) d'avoir fautivement résilié le compromis de vente, considérant qu'ils ont droit au paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente. Cette clause prévoirait en effet que la partie qui entend résilier le compromis de vente devra verser 10 % du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.

Ils sollicitent dès lors la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer le montant de 117.000 euros correspondant au montant de la clause pénale, à titre principal, sur base de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente et sinon, à titre subsidiaire, sur base des articles 1382 sinon 1383 du Code civil.

La SOCIETE1.) conclut au défaut de fondement de la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.). Elle demande à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle confirme que le compromis était soumis à trois conditions suspensives, à savoir :

- une première condition liée à l'obtention par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'un prêt bancaire pour le 31 janvier 2021 au plus tard avec une prolongation possible d'une semaine,
- une deuxième condition à charge de la SOCIETE1.) liée au rétablissement d'un mur de séparation entre la parcelle vendue et la parcelle voisine,
- une troisième condition à charge de la SOCIETE1.) liée à l'obtention du voisin PERSONNE3.) d'une servitude de passage pour permettre au CGDIS d'accéder au bien vendu en cas de besoin.

Elle fait valoir qu'elle a effectué les démarches afin de réaliser les conditions mises à sa charge dès la conclusion du compromis de vente. Ce serait ainsi qu'en date du 16 décembre 2020, elle aurait informé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de ce que les démarches sous les conditions 2. et 3. avaient été entamées. Elle aurait en effet communiqué en date du 9 février 2021 un projet de convention pour la servitude de passage. Ce projet serait toutefois resté sans suites de la part de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Par courriel en date du 12 février 2021, elle leur aurait demandé communication de la preuve de l'accord bancaire. Ils lui auraient répondu le lendemain que, d'une part, leur banque n'était pas en mesure de traiter leur dossier de financement sans division cadastrale du bien et sans servitude de passage du fonds voisin et que, d'autre part, le notaire aurait indiqué de ne pas pouvoir dresser l'acte de vente sans cadastre vertical. En date du 18 février 2021, son notaire aurait interpellé le notaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur la question du cadastre vertical en lui demandant les raisons de la demande d'un cadastre vertical pour la passation de l'acte de vente, mais ni elle, ni son notaire n'auraient eu de réponse à cette question.

À la date du 28 février 2021, il se serait avéré que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'avaient toujours pas obtenu leur prêt bancaire endéans le délai contractuel fixé. En application de l'article 1176 du Code civil, la condition suspensive serait à considérer comme défaillie et le compromis de vente serait devenu caduc. Il se serait finalement encore avéré que PERSONNE3.) n'entendait pas consentir de servitude de passage.

La société SOCIETE1.) conteste que le courrier de son mandataire du 4 août 2021 puisse être considéré comme une résiliation du compromis de vente sa part.

En ce qui concerne la condition relative au rétablissement de la séparation, la SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'a été soumise à aucun délai et qu'elle pouvait dès lors être réalisée jusqu'à la date de l'acte notarié. Ce serait dès lors à tort que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) feraient valoir que les conditions suspensives à charge du vendeur auraient dû être réalisées en premier. L'engagement de rétablir la séparation constituerait d'ailleurs une simple obligation de faire et non une condition suspensive au sens juridique du terme. Il ne s'agirait pas d'un événement futur et incertain au sens de l'article 1168 du Code civil, mais d'un engagement sur une démarche administrative auprès du Service d'urbanisme de la Ville de Luxembourg. Le rétablissement de cette séparation n'aurait en effet pas été conditionné à un quelconque accord préalable ou permis dudit service. La SOCIETE1.) estime que la clause dont s'agit ne saurait être qualifiée de condition suspensive, ce qui la rendrait purement potestative dans le chef du débiteur de l'obligation parce que dépendante de sa seule volonté.

Quant à l'argumentation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant laquelle les conditions suspensives à charge du vendeur devaient être réalisées en premier, la SOCIETE1.) fait valoir que les conditions étaient indépendantes les unes par rapport aux autres. Elle souligne que la condition à charge des acheteurs relative au financement devait être réalisée dans un délai de rigueur bien défini. L'avenant du 20 janvier 2021, qui aurait reporté le délai pour la réalisation de la condition relative à l'obtention d'un crédit au 28 février 2021, ne s'exprimerait pas dans le sens d'une priorité de certaines conditions par rapport aux autres. Les parties n'auraient jamais convenu que les obligations/conditions à charge du vendeur devraient être réalisées avant celle à charge des acheteurs, un tel accord ne ressortant d'ailleurs ni des échanges entre parties, ni d'aucun des compromis ou de l'avenant ayant suivi le second compromis. La thèse de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant laquelle les conditions à charge du vendeur devraient être réalisées en premier ne serait en réalité qu'une tentative de leur part de justifier *a posteriori* leur carence à obtenir un prêt bancaire.

La banque SOCIETE2.) contactée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vue du financement aurait prétexté de ne pas pouvoir analyser leur demande de financement en l'absence de division cadastrale et de servitude de passage. À

aucun moment, il n'aurait été question d'obtenir un cadastre vertical, respectivement que le financement du bien immobilier serait conditionné à la réalisation des conditions suspensives à charge du vendeur. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient proposé de conclure un troisième compromis de vente et auraient ainsi nécessairement reconnu que le précédent compromis avait définitivement pris fin, alors que, dans le cas contraire, ils n'auraient pas fait une nouvelle offre de contrat. Sous l'égide de ce compromis, ils auraient retiré les conditions suspensives portant sur la séparation des rez-de-chaussées et sur l'obtention d'une servitude de passage, ce qui confirmerait une nouvelle fois l'absence de tout lien entre la condition suspensive liée au financement et les autres conditions. La SOCIETE1.) indique qu'elle n'a toutefois pas donné suite à cette nouvelle proposition.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les engagements de la SOCIETE1.) portant sur le droit de servitude et sur le rétablissement de la séparation devraient être considérés comme une obligation de résultat dans son chef. Le compromis ne contiendrait en effet aucune stipulation relative à la caducité du compromis en cas de défaillance de ses engagements.

Ils contestent l'affirmation de la SOCIETE1.) suivant laquelle le compromis de vente conclu en date du 24 novembre 2020 serait caduc. En effet, il ressortirait des éléments du dossier que, pour pallier au refus de PERSONNE3.) d'accorder une servitude de passage servant à l'autorisation de l'accès du CGDIS, un architecte avait été engagé par la venderesse pour trouver une solution alternative à cette servitude. Le compromis aurait ainsi été prorogé d'un commun accord des parties et aurait été abusivement résilié par la SOCIETE1.) en date du 4 août 2021.

Ils soulignent que le lundi 22 février 2021, ils ont eu une réunion avec PERSONNE4.), gérant-associé de la venderesse et PERSONNE5.), également associée, pour discuter des possibilités de remédier au refus de PERSONNE3.) qui ne voulait pas autoriser une quelconque servitude de passage. Il aurait été décidé que PERSONNE4.) contacte son architecte PERSONNE6.), en charge de procéder à la séparation des parcelles de commerce, pour trouver une solution alternative à la servitude de passage. En date du 26 février 2021, PERSONNE4.) aurait d'ailleurs confirmé la tenue d'une autre réunion à 18.00 heures pour présenter aux parties concluantes son architecte PERSONNE6.).

Grâce à la modification des plans effectuée par cet architecte, la servitude de passage n'aurait plus été indispensable pour obtenir une autorisation de construire relative à leur projet immobilier.

Le 11 mars 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient demandé à PERSONNE4.) s'il avait déjà un retour de la part de l'architecte.

S'en seraient suivis des entretiens téléphoniques et une entrevue avec celui-ci.

Le 22 mars 2021, ils auraient rencontré la SOCIETE1.) pour discuter du projet qui était toujours en cours de pré-autorisation auprès de l'Administration communale de la Ville de Luxembourg et pour préparer un nouveau compromis de vente qui aurait présagé deux options :

Scénario 1 : en cas d'obtention du permis de construire pour 5 appartements, le prix de vente aurait été calculé comme suit :

- prix de vente d'un montant de 1.450.000 euros,
- + nouvelle surface de 55,70 m² évaluée à 4.000 euros,
- la partie venderesse a vérifié la présence d'amiante dans le bâtiment et s'engage à l'évacuation de celle-ci à sa charge,
- le remboursement de l'assurance pour 56.000 euros.

Dans ce cas, les honoraires de l'architecte demeureraient à la charge des acheteurs.

Scénario 2 : si l'avis de la commune exécutant l'autorisation du permis de construire pour 5 appartements et un commerce ne serait pas favorable, le prix de vente aurait alors été calculé comme suit :

- Prix de vente d'un montant de 1.170.000 euros
- la partie venderesse à vérifier la présence d'amiante dans le bâtiment et s'engage à l'évacuation de celle-ci à sa charge,
- le remboursement de l'assurance pour 56.000 euros.

Le 9 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient rencontré PERSONNE4.) suite à un appel téléphonique de sa part. Il leur aurait alors indiqué

qu'il était en négociation avec un autre acquéreur et qu'il leur vendrait le bien immobilier pour autant qu'ils s'alignent au prix de vente convenu suivant premier compromis de vente de 1.450.000 euros. À partir du 13 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient plus rien entendu de la part du vendeur qui aurait été en possession des plans d'architecte, qui auraient entretemps fait l'objet d'un accord de principe de la commune.

La **SOCIETE1.)** conteste l'affirmation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant laquelle le compromis litigieux aurait été prorogé par la volonté commune des parties au-delà de la date du 1^{er} mars 2021. Ce compromis aurait mis à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) une obligation suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire portée au 28 février 2021. La SOCIETE1.) fait valoir, au visa de l'article 1134 du Code civil, que le compromis de vente est devenu caduc de plein droit à l'échéance du délai fixé pour la réalisation de la condition, faute pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir obtenu un financement du bien immobilier du terme du compromis de vente. La SOCIETE1.) estime qu'il est dès lors faux de prétendre que le compromis de vente ait continué à vivre au-delà de la date du 28 février 2021 et qu'il ait fait l'objet d'une résiliation de sa part en date du 4 août 2021, puisque les parties auraient déjà été libérées depuis plusieurs mois de tout compromis.

Par conclusions en date du 15 mai 2023, la SOCIETE1.) demande à titre reconventionnel, à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer un montant de 9.592,95 euros à titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du Code civil. Ces frais et honoraires seraient en lien causal direct avec l'attitude fautive des parties demanderesses. Il serait évident qu'ils n'auraient pas dû être exposés si les demandeurs n'avaient pas indument agi en justice. La demande en allocation d'une indemnité de procédure est désormais formulée à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal ne devrait pas faire droit à sa demande du chef de frais et d'honoraires d'avocat exposés. La SOCIETE1.) augmente sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 9.500 euros.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer le montant de 117.000 euros correspondant à 10% du prix de vente contractuellement convenu sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de la responsabilité délictuelle, en ce qu'elle aurait fautivement résilié le compromis de vente du 24 novembre 2020.

Il est constant en cause que par compromis de vente du 24 novembre 2020, la SOCIETE1.) s'est engagée à vendre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un immeuble sis au ADRESSE4.).

Le prix de vente a été fixé à la somme de 1.170.000 euros.

Ledit compromis comprend les clauses libellées dans les termes suivants (pièce n°1 de la farde de pièces I de Maître SOREL) :

« [...] »

III. Acte notarié de vente :

L'acte de vente sera rédigé par Maître Henri Hellinckx, sis à 101, rue Cents, L-1319 Luxembourg, au plus tard le 1^{er} mars 2021.

Le transfert de propriété et la remise des clés auront lieu le jour de l'acte notarié.

Les frais et honoraires de l'acte notarié de vente seront à charge de la partie acquéreuse.

IV. Clauses suspensives :

*1. Le présent compromis de vente est conclu sous **la condition suspensive expresse de l'obtention d'un prêt bancaire** par l'acquéreur auprès d'un établissement de crédit et ça au plus tard pour le 31 janvier 2021. À défaut d'obtention par l'acquéreur d'un prêt bancaire destiné au financement de la présente acquisition, le présent compromis sera caduc de plein droit, sans pénalité, ni intérêt, pour le cas où la banque aurait refusé le crédit. Les refus devront être justifiés par écrit. Le délai imparti pour présenter la [lettre]*

d'acceptation ou de refus sera prolongé (d'une semaine maximum), uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que la demande est toujours encore en cours de traitement.

*2. Le vendeur s'engage à effectuer **la séparation des deux parcelles du commerce actuellement connectées**, numéro ADRESSE4.) et numéro ADRESSE5.), auprès de la Police des bâtisses au Luxembourg. Il s'engage à transmettre à la partie acquéreuse une preuve de la mise en route de cette démarche au plus vite et au plus tard le 31 janvier 2021.*

*3. La partie venderesse s'engage à obtenir de la part de Monsieur PERSONNE3.), le propriétaire du bâtiment et commerce numéro ADRESSE5.), demeurant à ADRESSE6.), **une servitude de passage servant à l'autorisation de l'accès pour le corps grand-ducal d'incendie et de secours en [cas d'] urgence**. Le jour de l'acte, cette servitude sera transférée à l'acheteur.*

[...]

VI. Clause pénale :

Si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non-comparution de l'une des parties ou de son représentant dûment mandaté à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, l'autre partie aura le droit de notifier à la partie défaillante, par lettre recommandée, la résiliation de plein droit de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer à l'autre partie une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire, dont le montant est fixé à 10% du prix de vente du bien immobilier ».

Le Tribunal relève qu'il se dégage des conclusions des parties au litige qu'ils considèrent que seules les deux premières conditions constituent des conditions suspensives au sens de l'article 1176 du Code civil et qu'ils s'accordent pour dire que l'engagement de la société SOCIETE1.) pour rétablir la séparation avec l'immeuble voisin consiste en une obligation de faire à charge de la venderesse.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé un prêt auprès de la banque SOCIETE2.).

Il ressort des explications des parties et des éléments du dossier que les parties ont convenu d'un avenant à leur compromis de vente aux fins de prorogation du délai d'obtention de prêt initialement fixé au 31 janvier 2021 en l'absence de retour de l'SOCIETE2.) (pièce n°5 de la farde I de Maître WIRTZ).

L'avenant signé à cette fin le 20 janvier 2021 stipule ce qui suit (pièce n°3 de la farde de pièces I de Maître SOREL) :

« [...] »

Il est convenu d'un commun accord, suite à la demande de la partie acquéreuse, d'apporter les modifications suivantes au contrat de vente conclu [...] le 24.11.2020.

Article 1 :

*Le contenu de l'article « **III. Acte notarié de vente** » est supprimé et remplacé par le contenu suivant :*

*L'acte de vente sera rédigé par Maître Henri Hellinckx, sis, 101, rue Cents, L-1319 Luxembourg, **au plus tard le 31 mars 2021**. Le transfert de propriété et la remise des clés auront lieu le jour de l'acte notarié. Les frais et honoraires de l'acte notarié de vente seront à charge de la partie acquéreuse.*

Article 2 :

*Le contenu de l'article « **IV. Clause suspensives** » point 1 est supprimé et remplacé par le contenu suivant :*

*Le présent compromis de vente est conclu sous **la condition suspensive expresse de l'obtention d'un prêt bancaire** par l'acquéreur auprès d'un établissement de crédit et ça au plus tard pour le 28 février 2021. À défaut d'obtention par l'acquéreur d'un prêt bancaire destiné au financement de la présente acquisition, le présent compromis sera caduc de plein droit, sans pénalité, ni intérêt, pour le cas où la banque aurait refusé le crédit. Les refus devront être justifiés par écrit. Le délai imparti pour présenter la [lettre] d'acceptation ou de refus sera prolongé (d'une semaine maximum), uniquement*

si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que la demande est toujours encore en cours de traitement.

Les points 2 et 3 de l'article « IV. Clauses suspensives » restent inchangés.

Article 3 :

Tous les autres articles et dispositions de l'acte de vente restent inchangés [...] ».

Quant à la validité du compromis de vente

La SOCIETE1.) s'oppose à la demande en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en soulevant la caducité du compromis de vente à défaut pour ces derniers d'avoir obtenu un financement du bien immobilier au 28 février 2021.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent que les parties auraient prorogé le compromis au-delà du terme fixé pour l'obtention du financement.

Le Tribunal rappelle quant à la prorogation de l'accord de vendre, respectivement la renonciation implicite des parties aux conséquences d'un dépassement du délai, qu'il est admis qu'une condition qui fait défaut ne peut revivre pour être utilement accomplie, sauf en cas de prorogation du délai intervenue d'un commun accord des parties avant l'échéance du terme. La renonciation aux conséquences juridiques du dépassement du délai peut être implicite, mais ne se présume pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir. La prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé.

Il est constant en cause que par courriel en date du 12 février 2021, la SOCIETE1.) s'est adressée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour leur demander de lui faire parvenir jusqu'au 28 février 2021 la preuve que la banque SOCIETE2.) a accordé le prêt (pièce n°8 de la farde I de 13 pièces de Maître WIRTZ).

Par courriel du lendemain, soit du 13 février 2021, comme suite à un entretien téléphonique entre parties, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) confirment par courriel que « [...] la banque n'est pas en mesure d'évaluer le dossier de financement, du moment où la division cadastrale n'est pas faite et que la servitude

de passage est pendante (voir email de la banque SOCIETE2.) en pièce jointe) » (pièce n°9 de la farde I de 13 pièces de Maître WIRTZ).

Le courrier de la banque SOCIETE2.) figurant en annexe dudit courriel est libellé comme suit :

« *Bonjour PERSONNE1.),*

Concerne : ta demande de financement pour l'acquisition d'un immeuble mixte à ADRESSE4.)

Nous ne sommes malheureusement pas en mesure de traiter ta demande de financement eu égard aux clauses suspensives 2 et 3 mentionnées dans le compromis.

Difficile pour nous d'apprécier le risque à partir du moment où la division cadastrale n'est pas faite et que la servitude de passage est pendante [...] »

(ibidem et pièce n°5 de la farde I de Maître SOREL).

Il est constant en cause qu'aucun nouvel avenant n'a été conclu entre parties pour proroger le délai pour obtenir un prêt.

La SOCIETE1.) ne conteste pas l'affirmation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) suivant laquelle les parties aient eu une réunion en date du 22 février 2021 pour essayer de trouver une solution alternative à la servitude de passage alors qu'il s'avérait que PERSONNE3.) ne voulait pas l'accorder.

Elle ne conteste pas non plus que les parties se soient accordées que la SOCIETE1.) mandatera l'architecte PERSONNE6.) à cette fin. Il ressort en effet des pièces du dossier que la SOCIETE1.) était d'ores et déjà en contact avec cet architecte pour la séparation des commerces (pièce n°12 de la farde de pièces II de Maître SOREL).

Dans un email du 24 février 2021 adressé à la venderesse suite à la réunion du 22 février 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé d'obtenir sa « confirmation écrite » sur une prolongation du délai fixé pour l'obtention du prêt

en attendant un retour du Service Urbanisme de la Ville de Luxembourg et pour clarifier la question de la servitude de passage. Ils demandent de pouvoir disposer d'un délai de 5 à 6 semaines pour le financement à compter de la date de l'accord du Service Urbanisme de la Ville de Luxembourg et d'un mois supplémentaire pour la passation de l'acte notarié. Ils ont encore souligné l'importance de la servitude de passage pour leur projet immobilier et ils ont dès lors également demandé une confirmation écrite sur l'accord de PERSONNE3.) avec ledit droit de passage. Dans le même courrier, il est encore question d'un devis d'une société spécialisée en désamiantage ; le montant de ce devis devrait être déduit du prix d'achat (pièce n°12 de la farde de pièces II de Maître SOREL).

Il ressort des pièces versées en cause que les parties ont encore eu une réunion en date du 26 février 2021. Il ressort d'un SMS de ce jour que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à la SOCIETE1.) de confirmer un rendez-vous fixé à 18.00 heures, ce qu'elle a fait (pièce n°13 de la farde de pièces II de Maître SOREL).

La SOCIETE1.) ne conteste pas que le but de ladite réunion fût de présenter l'architecte PERSONNE6.) aux parties demanderesses.

Il se dégage de ces éléments que les parties n'entendaient plus accorder une importance particulière aux délais contractuels et qu'elles ont implicitement renoncé aux conséquences d'un dépassement des délais stipulés dans le compromis de vente. À aucun moment, la SOCIETE1.) n'a reproché à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un dépassement du délai en rapport avec le financement du bien. Elle n'a pas autrement critiqué la réponse de la société SOCIETE2.). Au contraire, elle a mandaté son architecte à cet effet. Tel qu'également relevé, les parties se sont rencontrées à plusieurs reprises quelques jours avant l'échéance du terme du 28 février 2021 pour discuter des suites de la vente et pour trouver une alternative au droit de passage stipulé dans leur contrat. Des réunions entre parties ont encore eu lieu au mois de mars 2021, ce qui permet de conclure qu'elles entendaient finaliser la vente immobilière.

La SOCIETE1.) ne saurait partant arguer que le délai conventionnel pour le financement bancaire ait été dépassé.

Son moyen tiré de la caducité du compromis de vente est par voie de conséquence à rejeter.

Le Tribunal retient partant que le compromis du 24 novembre 2020 était valable au-delà du 28 février 2021.

Quant à la résolution du compromis

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir constater la résiliation fautive du compromis de vente, sinon à le voir déclarer résolu aux torts exclusifs de la SOCIETE1.).

Le Tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

L'article 1184 précité traite de la résolution judiciaire des contrats, mais en pratique, il est cependant très fréquent de parler soit de résolution judiciaire, soit de résiliation judiciaire.

Si ces deux notions traitent l'une et l'autre de l'inexécution des obligations et des conséquences de cette inexécution et qu'elles sont, par voie de conséquence, apparemment semblables, c'est par leurs effets qu'elles peuvent être opposées.

La résolution entraîne la disparition rétroactive d'un contrat synallagmatique, tandis que résiliation, quant à elle, entraîne la suppression pour l'avenir d'un contrat à exécution successive.

Le contrat à exécution successive entraîne pour une personne l'obligation d'exécuter une prestation donnée, laquelle, une fois qu'elle a été accomplie, ne peut plus être restituée. L'annulation pour le passé des effets du contrat ne peut être envisagée. C'est alors qu'on parle d'une « résiliation » (cf. Répertoire de droit civil Résolution – Résiliation – Najib HAGE-CHAHINE – février 2021, numéro 204 et suivants).

Le contrat de vente auquel est assimilé le compromis de vente étant un contrat à exécution instantanée qui s'exécute par la remise de la chose contre paiement du prix, le compromis de vente ne peut dès lors être que résolu.

Il convient d'emblée de relever que le courrier du 4 août 2021 par lequel le mandataire de la SOCIETE1.) a opposé la caducité du compromis litigieux au motif que la condition suspensive relative au financement était défaillie ne saurait valoir courrier de résiliation de sa part.

En ce qui concerne la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en résolution du compromis de vente du 24 novembre 2020, le Tribunal rappelle qu'avec la modification des plans, la servitude de passage ne fût plus indispensable pour les acheteurs, de sorte que la stipulation contractuelle y afférente est à considérer comme étant devenue sans objet. Quant à la séparation, les parties s'accordent pour dire que la séparation devait être rétablie au moment de la signature de l'acte de vente par-devant notaire. Le compromis pouvait donc en principe être exécuté sous condition que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) obtiennent un financement pour le bien en question.

Le Tribunal constate que la SOCIETE1.) ne conteste à aucun moment avoir indiqué à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) qu'elle était en négociations avec un autre acquéreur potentiel et qu'elle aurait exigé un prix de vente de 1.450.000 euros en violation du compromis de vente du 24 novembre 2021 conclu avec eux.

Elle confirme par ailleurs ne pas avoir souhaité donner suite à la proposition de troisième compromis de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Il est constant en cause que par courrier de sommation de leur mandataire en date du 14 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont exigé que la SOCIETE1.) se conforme à ses obligations contractuelles jusqu'au 31 juillet 2021 au plus tard,

ce qu'elle leur a pourtant refusé dans un courrier de son mandataire du 4 août 2021 dans lequel elle a invoqué la caducité du compromis.

Ce faisant et dès lors qu'il se dégage des éléments du dossier qu'elle n'entendait plus donner de suites audit compromis, qu'elle exigeait par ailleurs le paiement d'un prix supérieur au prix de vente convenu, la SOCIETE1.) s'est rendue coupable d'une inexécution contractuelle dudit compromis.

Il y a par voie de conséquence lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en résolution du compromis de vente et de déclarer ledit compromis résolu aux torts de la SOCIETE1.) avec effet au 4 août 2021.

Quant à l'allocation de la clause pénale

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment qu'ils ont droit au paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente.

Le Tribunal rappelle que cette clause stipule ce qui suit :

« VI. Clause pénale :

Si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non-comparution de l'une des parties ou de son représentant dûment mandaté à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, l'autre partie aura le droit de notifier à la partie défaillante, par lettre recommandée, la résiliation de plein droit de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer à l'autre partie une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire, dont le montant est fixé à 10% du prix de vente du bien immobilier ».

L'article 1134, alinéa 1^{er} du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Les conventions sont d'interprétation stricte.

Le libellé de la clause pénale actuellement en discussion ne permet pas l'allocation de l'indemnité forfaitaire à la partie simplement défailante de ses obligations contractuelles. Elle est conditionnée au défaut de passation d'acte.

Le Tribunal relève qu'il n'est ni allégué, ni établi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils ont sommé la SOCIETE1.) de passer acte de vente. S'y ajoute qu'ils n'ont pas versé en cause la moindre pièce permettant d'établir qu'ils auraient disposé des moyens financiers nécessaires au jour de l'acte de vente pour acquérir le bien immobilier.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient partant faire valoir que l'acte de vente aurait assurément été conclu de leur chef.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer non fondée sur la base contractuelle.

Quant au fondement de la responsabilité délictuelle invoqué en second ordre de subsidiarité, elle est à déclarer irrecevable en vertu du principe du non-cumul de la responsabilité contractuelle et de la responsabilité délictuelle.

Quant à la demande reconventionnelle de la SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés

La SOCIETE1.) sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 9.592,95 euros à titre de dommages et intérêts du chef de frais et d'honoraires d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du Code civil.

Elle verse en cause les mémoires de frais et d'honoraires de son avocat Maître Georges WIRTZ des 28 octobre 2021 et 27 décembre 2021 portant sur les montants respectifs de 2.151,75 et de 7.441,20 euros, soit au total 9.592,95 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au débouté de la demande, sinon à sa réduction à de plus justes proportions.

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

Il est admis en jurisprudence qu'une personne peut solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés. La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3^{ème} édition, p.1127).

Pour établir le bien-fondé de sa demande, la SOCIETE1.) doit tout d'abord établir une faute dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Le Tribunal considère que le fait pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir assigné la SOCIETE1.) en justice pour parvenir à ce qu'ils estiment être leur dû ne saurait être constitutif d'une faute de leur part de nature à engager leur responsabilité délictuelle.

Il y a partant lieu de débouter la SOCIETE1.) de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin

2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Les parties n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

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 faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la SOCIETE1.) avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ, en ce qui concerne sa partie, 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 par un jugement contradictoire,

reçoit les demandes principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et reconventionnelle de la SOCIETE1.) en la forme,

rejette le moyen de la SOCIETE1.) tiré de la caducité du compromis de vente du 24 novembre 2020,

déclare résolu aux torts de la SOCIETE1.) avec effet au 4 août 2021 le compromis de vente du 24 novembre 2020,

déclare non fondée la demande indemnitare de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à se voir allouer la clause pénale sur base de la responsabilité contractuelle,

partant en déboute,

déclare irrecevable la demande indemnitaire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de la responsabilité délictuelle,

partant en déboute,

déclare non fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés,

partant en déboute,

déclare non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la SOCIETE1.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges WIRTZ, en ce qui concerne sa partie, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.