

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 2025TALCH11/00026 ( Xle chambre )

---

**Audience publique du vendredi, vingt-huit février deux mille vingt-cinq.**

Numéros TAL-2021-09209 et TAL-2022-05286 des rôles

### Composition :

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

---

### I. (TAL-2021-09209)

#### ENTRE

1. **PERSONNE1.)**, employé privé, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE2.), et son épouse,
3. **PERSONNE3.)**, épouse **PERSONNE2.)**, retraitée, demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 27 octobre 2021,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. **PERSONNE4.)**, employé de l'Etat, demeurant à L-ADRESSE3.),

2. **PERSONNE5.)**, orthophoniste, demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**II.**  
**(TAL-2022-05286)**

**ENTRE**

1. **PERSONNE4.)**, employé de l'Etat, demeurant à L-ADRESSE3.),

2. **PERSONNE5.)**, orthophoniste, demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg des 18 mai 2022 et 23 mai 2022,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. **PERSONNE6.)**, artiste-auteur, demeurant à F-ADRESSE4.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit CALVO du 18 mai 2022,

comparant par Maître Patrick BIRDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **PERSONNE7.)**, agent immobilier, demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit CALVO du 23 mai 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée PwC Legal, établie et ayant son siège social à L-2182 Luxembourg, 2, rue Gerhard Mercator, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B169476, inscrite sur la Liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 5 juillet 2024.

Vu les conclusions de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et son épouse, PERSONNE3.) (ci-après désignés : « les conjoints PERSONNE8.) »).

Vu les conclusions de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué pour PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après désignés : « les conjoints PERSONNE9.) »).

Vu les conclusions de Maître Patrick BIRDEN, avocat constitué pour PERSONNE6.).

Vu les conclusions de Maître Serge HOFFMANN, avocat constitué pour PERSONNE7.).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 29 novembre 2024.

## **EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE**

Par compromis de vente signé en date du 31 mai 2021, les conjoints PERSONNE8.) ont acheté auprès des conjoints PERSONNE9.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), situé au rez-de-chaussée d'une résidence, portant le numéro cadastral NUMERO1.), Commune de Luxembourg section ALIAS1.), pour un prix de 776.000 euros (pièce no 1 de Maître Cathy ARENDT et pièce no 7 de Maître Serge HOFFMANN).

Ledit compromis a été conclu en présence du bureau immobilier SOCIETE1.). Le prix de vente était payable à la signature de l'acte notarié par devant le

notaire Jean-Joseph WAGNER, lequel devait intervenir au plus tard pour le 20 juillet 2021.

Les parties ont convenu d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt « *endéans les 20 jours ouvrables à compter de la date de signature du présent compromis* », qui a été réalisée dans la mesure où en date du 15 juin 2021, la banque a donné son accord pour le financement sollicité (pièce no 2 de Maître Cathy ARENDT).

Enfin, elles ont convenu d'une clause pénale aux termes de laquelle il est prévu que le « *non-respect de [d]es dispositions [du compromis de vente] de la part de l'une ou de l'autre partie obligera la partie auteur de ce préjudice à verser à la partie lésée une indemnité de 10 % (dix pourcent) du prix de vente et cela endéans les 5 (cinq) jours ouvrables à compter de la date de la constatation du non-respect* ».

En date du 10 juillet 2021, les consorts PERSONNE9.) ont informé les consorts PERSONNE8.) par téléphone qu'ils entendaient se retirer du compromis de vente (pièce no 3 de Maître Cathy ARENDT). Il se dégage des éléments du dossier que par compromis de vente en date du 13 avril 2021, les consorts PERSONNE9.) avaient acquis auprès de PERSONNE6.) une maison d'habitation et que le retrait du compromis était motivé par le fait que la Ville de Luxembourg leur a fait part de ce qu'elle entendait exercer son droit de préemption sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.) de la section ALIAS2.) de l'immeuble qu'ils souhaitaient acheter en remplacement de leur appartement (pièce no 4 de Maître Cathy ARENDT et pièce no 4 de Maître Pierrot SCHILTZ).

Par courriel du 19 juillet 2021, les consorts PERSONNE8.) ont demandé le paiement de la clause pénale stipulée à l'article 7 du compromis de vente (10% du prix de vente) (pièce no 3 de Maître Cathy ARENDT), mais les consorts PERSONNE9.) n'ont pas accédé à cette demande.

Dans un courrier de leur mandataire du 11 août 2021 en réponse au prédit courriel, les consorts PERSONNE9.) ont considéré que leur renonciation à la vente constitue une contrainte qualifiée en droit d'un fait d'un tiers ou force majeure, et qu'ils ne réserveront aucune suite au compromis de vente du 31 mai 2021, dont la clause pénale y stipulée ne trouverait pas application (pièce no 5 de Maître Cathy ARENDT).

Par courrier du 16 août 2021, les consorts PERSONNE8.) ont indiqué qu'ils considéreraient que le compromis reste valable ; la vente de l'appartement n'aurait pas été liée à l'achat de la maison (pièce no 6 de Maître Cathy ARENDT).

Par courrier officiel de leur conseil du 25 août 2021, les consorts PERSONNE8.) ont estimé que des éventuelles fautes de la part du vendeur et de l'agent immobilier ne leur sont pas imputables et ont demandé aux consorts PERSONNE9.) de leur payer la somme de 77.600 euros correspondant au montant de la clause pénale (pièce no 7 de Maître Cathy ARENDT), ce qui leur a toutefois été refusé par les consorts PERSONNE9.) dans un courrier du 31 août 2021 (pièce no 8 de Maître Cathy ARENDT).

Par exploit d'huissier de justice en date du 27 octobre 2021, les consorts PERSONNE8.) ont donc régulièrement fait donner assignation aux consorts PERSONNE9.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater que les consorts PERSONNE9.) ont abusivement résilié le compromis de vente du 31 mai 2021 et les voir condamner à leur payer le montant de 77.600 euros correspondant à la clause pénale.

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Aux termes de leurs conclusions notifiées en cause, les **consorts PERSONNE8.)** demandent à :

- voir constater que les consorts PERSONNE9.) ont résilié abusivement le compromis de vente du 31 mai 2021,
- voir dire que l'inexécution contractuelle n'est pas due à une force majeure ou un cas fortuit,
- voir prononcer la résolution judiciaire du contrat litigieux aux torts exclusifs des consorts PERSONNE9.),
- partant, voir condamner les consorts PERSONNE9.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer le montant total de 77.600 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 25 août 2021, jusqu'à solde, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner les consorts PERSONNE9.) à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les voir condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande en résolution de compromis et en paiement, les consorts PERSONNE8.) font valoir au regard de l'article 5 du compromis de vente du 31 mai 2021 et de l'article 1181 du Code civil, que la condition suspensive stipulée audit compromis doit être réputée accomplie par l'obtention d'un financement bancaire en date du 15 juin 2021 et que le contrat a été valablement formé. Le non-respect de ses termes par les consorts PERSONNE9.) devrait partant entraîner la résolution judiciaire dudit contrat aux torts des consorts PERSONNE9.) conformément aux dispositions de l'article 1184 du Code civil. Ces derniers seraient par ailleurs tenus au paiement du montant de la clause pénale.

Les consorts PERSONNE8.) contestent toute force majeure dans le chef des consorts PERSONNE9.), telle que soulevée par eux, considérant que le droit de préemption exercé par la Ville de Luxembourg sur la maison de PERSONNE6.) ne saurait revêtir les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'extériorité d'une force majeure ou d'un cas fortuit. En effet, il leur aurait suffi de faire les vérifications nécessaires sur la question de savoir si la maison se situait dans une zone du PAG de la Ville de Luxembourg et si elle était susceptible d'être affectée par un droit de préemption. Les consorts PERSONNE9.) n'auraient en tout état de cause pas été dans l'impossibilité d'exécuter le compromis de vente litigieux puisqu'ils auraient toujours eu la possibilité de louer un autre bien immobilier le temps de trouver une autre maison.

Les consorts PERSONNE8.) s'opposent à la réduction du montant de la clause pénale, estimant cette demande injustifiée. Les consorts PERSONNE9.) n'auraient fourni aucun élément permettant de conclure à un caractère excessif de la peine stipulée par rapport au préjudice subi.

Par acte d'huissier de justice en date des 18 mai 2022 et 23 mai 2022, les consorts PERSONNE9.) ont assigné en intervention la propriétaire de la maison

PERSONNE6.) et l'agent immobilier PERSONNE7.) pour les tenir quittes et indemnes de toute condamnation à intervenir à leur égard.

Aux termes de leurs conclusions notifiées en cause et quant à l'assignation principale, les **consorts PERSONNE9.)** demandent à :

- leur voir donner acte qu'ils se rapportent à la sagesse du Tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation principale quant à la forme,
- quant au fond, voir constater que la résiliation du compromis de vente signé le 31 mai 2021 n'était pas abusive,
- partant, voir débouter les consorts PERSONNE8.) de l'ensemble de leurs prétentions pour être non fondées,
- notamment, voir dire que la clause pénale prévue à l'article 7 du compromis de vente du 31 mai 2021 ne trouve pas à s'appliquer, alors que l'inexécution contractuelle est due à une force majeure ou un cas fortuit,
- partant, voir rejeter la demande des consorts PERSONNE8.) tendant à les voir condamner au principal solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part au montant de 77.600 euros pour être non fondée,
- subsidiairement, pour autant que l'article 7 du compromis de vente du 31 mai 2021 relatif à la clause pénale venait à s'appliquer, voir réduire le montant de cette clause à 1 euro symbolique sur base de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil, sinon ramener ce montant à de plus justes proportions, alors que le montant de 77.600 euros est manifestement excessif en l'espèce,
- voir débouter les consorts PERSONNE8.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros,
- voir encore condamner les consorts PERSONNE8.) à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- voir condamner les consorts PERSONNE8.) à tous les frais et dépens de l'instance principale avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant à l'assignation en intervention, les consorts PERSONNE9.) demandent à :

- la voir dire fondée et justifiée,
- voir dire qu'en n'informant pas les consorts PERSONNE9.) de l'existence d'un droit de préemption sur son immeuble, de même que du classement partiel dudit immeuble en zone BEP du PAG de la Ville de Luxembourg, PERSONNE6.) a violé ses obligations contractuelles,
- voir dire qu'en n'informant pas les consorts PERSONNE9.) de l'existence d'un droit de préemption sur son immeuble, de même que du classement partiel dudit immeuble en zone BEP du PAG de la Ville de Luxembourg, PERSONNE6.) engage sa responsabilité délictuelle en application des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- voir dire qu'il existe un lien causal direct entre le manquement contractuel, respectivement la faute, sinon la négligence de PERSONNE6.), d'une part, et la somme de 77.600 euros réclamée aux consorts PERSONNE9.) dans l'instance principale, d'autre part,
- donner acte aux consorts PERSONNE9.) qu'ils ne s'opposent pas à l'audition de PERSONNE10.), employé à la Ville de Luxembourg et qu'en plus du témoignage sollicité par PERSONNE6.) quant à la proposition de jouissance d'une partie de la parcelle inscrite au cadastre sous le no NUMERO2.), que PERSONNE10.) indique également selon quelles modalités la jouissance de la partie du jardin devait être faite,
- voir dire l'exploit introductif d'instance à l'égard de PERSONNE7.) recevable,
- voir rejeter tous les dires et contestations de PERSONNE7.) pour être non fondés,

- voir dire qu'en n'informant pas les consorts PERSONNE9.) de l'existence d'un droit de préemption sur l'immeuble de PERSONNE6.) de même que du classement partiel dudit immeuble en zone BEP du PAG de la Ville de Luxembourg, PERSONNE7.) engage sa responsabilité délictuelle en application des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- voir dire qu'il existe un lien causal direct entre la faute, sinon la négligence de PERSONNE7.), d'une part, et la somme de 77.600 euros réclamée aux parties concluantes dans l'instance principale, d'autre part,
- voir condamner PERSONNE6.) et PERSONNE7.) à tenir solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, les consorts PERSONNE9.) quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait éventuellement intervenir à leur encontre,
- voir débouter PERSONNE6.) de sa demande tendant à leur condamnation au montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la voir encore débouter de sa demande en condamnation des consorts PERSONNE9.) à tous les frais et dépens,
- voir débouter PERSONNE7.) de sa demande tendant à les voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir débouter PERSONNE7.) de sa demande tendant à les voir condamner aux frais et dépens,
- voir dire fondée la demande des consorts PERSONNE9.) au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et partant condamner PERSONNE7.) et PERSONNE6.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.500 euros.

Les consorts PERSONNE9.) exposent que par compromis de vente du 13 avril 2021 conclu par l'entremise de PERSONNE7.) et du bureau immobilier SOCIETE1.), ils auraient acheté à PERSONNE6.) une maison et une parcelle

de terrain sise à L-ADRESSE6.), enregistrée sous les numéros cadastraux NUMERO3.) et NUMERO2.).

Afin de pouvoir payer une partie du prix de la maison nouvellement acquise suivant prêt compromis du 13 avril 2021, ils auraient décidé de vendre leur appartement sis au ADRESSE3.).

Ce serait ainsi qu'ils auraient conclu en date du 31 mai 2021, le compromis de vente avec les conjoints PERSONNE8.) pour la vente de leur appartement, qui aurait également été conclu par l'entremise de PERSONNE7.) de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Au mois de juillet 2021, ils auraient toutefois été informés par la Ville de Luxembourg qu'elle entendait user de son droit de préemption sur une des parcelles inscrites au cadastre sous le numéro NUMERO2.), objet du compromis de vente conclu avec PERSONNE6.) pour l'acquisition de la nouvelle maison, ce dont ils auraient informé en toute bonne foi les conjoints PERSONNE8.).

Le Collège échevinal de la Ville de Luxembourg aurait finalement fait part à PERSONNE6.) par un courrier du 27 juillet 2021, de sa décision d'exercer effectivement son droit de préemption sur la parcelle numéro NUMERO2.) et d'acquérir la parcelle numéro NUMERO3.) occupée par la maison d'habitation sur base des articles 3 et suivants de la loi du 22 octobre 2008 dite « Pacte Logement », telle que modifiée par la loi du 3 mars 2017, dite « Loi Omnibus » (ci-après désignée : « la Loi ») aux conditions mentionnées dans le compromis de vente du 13 avril 2021, décision qui aurait été entérinée par le Conseil communal en sa séance du 16 juillet 2021.

La Ville de Luxembourg, en choisissant d'exercer son droit de préemption, les aurait évincés de la vente, situation qui serait due à l'attitude de l'agent immobilier PERSONNE7.), en charge des deux transactions impliquant les parties à la présente procédure, et de la vendeuse de la maison, lesquels ne pouvaient manifestement ignorer la situation des biens immobiliers ou du moins n'étaient pas censés l'ignorer. Les acheteurs se seraient vus dans l'obligation de stopper la réalisation du compromis de vente de leur appartement en raison du comportement fautif du vendeur, respectivement de l'agent immobilier, qui, en tant que professionnel de l'immobilier, aurait dû les renseigner sur la situation de l'immeuble. Tant le vendeur que l'agent immobilier n'auraient ainsi pas rempli leur obligation de conseil et d'information envers les acheteurs, ce qui

aurait eu pour effet de les mettre dans l'impossibilité de se départir de leur appartement.

Les conjoints PERSONNE9.) entendent s'exonérer de leur responsabilité sur base de la force majeure telle que visée par l'article 1148 et suivants du Code civil. Ils n'auraient pas pu savoir qu'il existait un droit de préemption sur la maison alors que ni la vendeuse PERSONNE6.), ni l'agent immobilier PERSONNE7.) ne leur en auraient fait part, de même qu'ils n'auraient pas pu anticiper l'exercice effectif dudit droit par la Ville de Luxembourg. Tant l'existence du droit de préemption, que son exercice effectif constitueraient un événement imprévisible, irrésistible et extérieur, qui les aurait manifestement empêché d'exécuter leurs obligations découlant du compromis du 31 mai 2021 relatif à leur appartement.

Les conjoints PERSONNE9.) contestent en tout état de cause l'existence d'un préjudice dans le chef d'PERSONNE1.), tel qu'invoqué par les conjoints PERSONNE8.), en ce que le fils n'aurait plus pu bénéficier des mêmes conditions de prêt de la banque et qu'il aurait été obligé de retourner vivre chez ses parents.

À titre subsidiaire, les conjoints PERSONNE9.) demandent la réduction de la clause pénale stipulée au compromis de vente litigieux au motif qu'ils seraient de bonne foi et que le montant de 77.600 euros serait manifestement excessif. Ils contestent finalement l'existence d'un préjudice dans le chef des conjoints PERSONNE8.).

Quant à leur demande en garantie dirigée contre PERSONNE6.) sur base de la responsabilité contractuelle (article 1602 du Code civil), sinon délictuelle (articles 1382 et 1383 du Code civil) et contre l'agent immobilier PERSONNE7.) sur base de la responsabilité délictuelle (articles 1382 et 1383 du Code civil), les conjoints PERSONNE9.) rappellent qu'ils leur reprochent de ne pas les avoir informés de l'existence du droit de préemption, alors que l'existence d'un tel droit de préemption aurait été déterminant dans leur consentement.

PERSONNE6.) aurait nécessairement été au courant dudit droit dans la mesure où il ressortirait de l'extrait du registre des délibérations du conseil communal, séance du 16 juillet 2021, que la quasi-totalité des terrains voisins a été rachetée par la Ville de Luxembourg. En tant que partie vendeuse, elle aurait été tenue à une obligation d'information et de conseil ainsi qu'à une obligation précontractuelle d'information. Si tant l'adage « nul n'est censé ignorer la loi »

devait s'appliquer à eux, il devrait à plus forte raison également s'appliquer à PERSONNE6.).

**PERSONNE6.)** conclut au défaut de fondement de la demande en intervention des consorts PERSONNE9.) à son égard.

Elle demande à :

- lui voir donner acte qu'elle offre de prouver, pour autant que de besoin, par voie d'audition du témoin PERSONNE10.), fonctionnaire communal, demeurant professionnellement à l'Hôtel de Ville à L-2090 Luxembourg, que la Ville de Luxembourg était disposée d'accorder à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) la jouissance d'une large partie du jardin (parcelle NUMERO2.)),
- à voir condamner les consorts PERSONNE9.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

PERSONNE6.) fait valoir que le droit de préemption qu'a exercé la Ville de Luxembourg est un droit général prévu par la Loi, lequel porterait sur toute propriété et ne serait pas spécifique à la maison vendue. Elle n'aurait par voie de conséquence eu aucune obligation d'informer les consorts PERSONNE9.) sur les errements du droit immobilier, nul n'étant censé ignorer la loi.

Elle souligne qu'elle n'a par ailleurs pas eu connaissance d'un intérêt quelconque de la Ville de Luxembourg pour son terrain. La venderesse considère que les consorts PERSONNE9.) auraient parfaitement pu acheter la maison et trouver un accord avec la Ville de Luxembourg, qui en aurait fait l'offre pour la jouissance de la majeure partie du jardin.

**PERSONNE7.)** demande à :

- voir annuler l'exploit introductif à son égard,
- voir déclarer irrecevable la demande dirigée contre lui,

- déclarer non fondée la demande des consorts PERSONNE9.) tendant à sa condamnation et à celle de PERSONNE6.) à les tenir solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part les consorts PERSONNE9.) quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait éventuellement intervenir à leur encontre,
- voir condamner les consorts PERSONNE9.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Serge HOFFMANN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir déclarer non fondée la demande des consorts PERSONNE9.) en obtention d'une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les consorts PERSONNE9.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE7.) soulève l'irrecevabilité de l'assignation en intervention au regard de l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile au motif que l'exploit d'assignation en intervention renseignerait l'adresse de son lieu de travail au lieu de son domicile. L'acte en question serait partant entaché de nullité, alors que d'après la prédite disposition, l'exploit d'assignation devrait, à peine de nullité, contenir l'indication exacte de la demeure de la partie défenderesse.

Il soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre soulignant que les consorts PERSONNE9.) ont conclu le mandat de vente avec la SOCIETE1.) (l'agence immobilière SOCIETE1.) et non avec lui personnellement. Ce serait cette entité qui serait intervenue en tant qu'agent immobilier. Il serait salarié de cette société. PERSONNE7.) verse en cause le mandat de vente conclu avec PERSONNE6.), de même que son contrat de travail avec l'agence immobilière. Il aurait toujours agi au nom et pour le compte du bureau immobilier SOCIETE1.) en tant que son représentant dûment autorisé. Il n'aurait aucune qualité dans la présente affaire et pourtant les consorts PERSONNE9.) entendraient engager sa responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Or, la responsabilité du salarié ne pourrait être mise en œuvre uniquement pour ne pas avoir respecté les instructions lui données par son employeur : pour que

cette responsabilité puisse être mise en jeu par un tiers, il faudrait une faute qui excède la simple exécution du contrat de travail et constitue ou bien un élément extérieur à celui-ci ou une faute d'une extrême gravité. Il bénéficierait ainsi d'une immunité pour tous les dommages causés dans les limites de l'exécution de la mission qui lui avait été confiée par le commettant. PERSONNE7.) renvoie à ce sujet à la doctrine française, de même qu'à un arrêt de la Cour d'appel luxembourgeoise du 10 juillet 2009 (no du rôle 26936).

Quant au fond, PERSONNE7.) conteste qu'il ait eu une quelconque obligation de conseil à l'égard des consorts PERSONNE9.) auxquels il n'aurait pas été contractuellement lié et dont il ne serait pas le mandataire.

Il se rallie aux conclusions de PERSONNE6.) suivant lesquelles le droit de préemption serait un droit général prévu par la Loi, lequel s'appliquerait à toute vente d'une parcelle non construite située dans une zone urbanisée ou destinée à être urbanisée sur le territoire communal (article 3 de ladite Loi). PERSONNE7.) souligne que la Ville de Luxembourg n'était intéressée que par la partie postérieure du jardin, classé partiellement en zone BEP (parcelle numéro NUMERO2.) qui tombait dans le champ d'application de la Loi pour y installer des équipements techniques collectifs et qu'elle était disposée d'accorder aux acquéreurs de la maison la jouissance de la majeure partie du jardin. Les consorts PERSONNE9.) auraient informé la Ville de Luxembourg de ne pas être intéressés à acquérir la maison sous ces conditions.

PERSONNE7.) reproche aux consorts PERSONNE9.) de ne pas avoir agi contre la décision de préemption de la Ville de Luxembourg qu'il critique lui-même. Il estime s'être assuré que toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique du compromis de vente soient réunies. Ce serait juste en vertu de l'article 7 de la Loi que « *la convention portant sur une aliénation visée à l'article 4 est irréfragablement réputée conclue sous la condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption visé à l'article 3* ».

PERSONNE7.) conteste toute faute, tout préjudice, ainsi que tout lien de cause à effet entre les deux.

Il considère qu'il n'avait « *pas d'obligation de conseiller les acquéreurs potentiels en tant que salarié d'une agence immobilière conseillant le vendeur* » et qu'il leur incombait de s'enquérir eux-mêmes sur le bien immobilier. Ce seraient eux qui auraient pris la décision de ne pas acquérir la maison de

PERSONNE6.), de ne pas agir en justice contre la décision de préemption et de risquer le paiement de la pénalité.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Quant à la demande principale des consorts PERSONNE8.)**

- Quant à l'application de la clause pénale

Les consorts PERSONNE9.) font en premier lieu valoir que la clause pénale ne serait pas applicable, alors que l'exercice du droit de préemption par la Ville de Luxembourg aurait constitué pour eux un cas de force majeure ou fait d'un tiers au sens de l'article 1148 du Code civil.

Le Tribunal estime qu'il y a lieu de se référer à l'article 1147 du Code civil qui dispose que « *le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Le débiteur est exonéré par l'effet de la cause étrangère, au cas où l'inexécution est due soit du fait d'un tiers, soit du fait du créancier. S'agissant du fait d'un tiers, encore faut-il que 1) le débiteur n'ait pu ni prévoir, ni empêcher ce fait qui se ramène ainsi pour lui à un véritable cas de force majeure ; 2) le tiers ne soit pas le représentant, légal ou conventionnel, du débiteur ou son préposé, chargé d'exécuter pour lui le contrat ou de l'aider dans cette exécution. (cf. Droit civil, Les Obligations, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, page 563)

Il est constant en cause que la Ville de Luxembourg a exercé le droit de préemption dont elle dispose en vertu de la Loi sur la parcelle de jardin achetée par les consorts PERSONNE9.).

La Ville était intéressée par la partie arrière du jardin bordant le foyer scolaire de la ADRESSE7.) (cf. délibérations du Conseil Communal de la Ville de Luxembourg du 16 juillet 2021 versées en pièce no 6 de Maître Serge HOFFMANN et en pièce no 4 de Maître Patrick BIRDEN). Or, les consorts PERSONNE9.) ont expliqué qu'ils étaient uniquement intéressés par une

maison avec jardin, ce qui a motivé leur décision de se retirer de l'achat de la maison conclu sous condition suspensive en vertu de la Loi.

Il convient de se référer à l'article 1148 du Code civile qui est la disposition pertinente en la matière et qui dispose qu' : « *Il n'y a lieu à aucuns dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé* ».

Il est rappelé que la force majeure peut être définie comme un événement survenu postérieurement à la conclusion du contrat et qui a pour effet de rendre impossible l'exécution d'une obligation de donner, de faire ou de ne pas faire, indépendamment d'une faute du débiteur dans la genèse, la survenance et les conséquences de l'événement. Elle a pour effet de libérer le débiteur de son obligation pour autant qu'elle rende son exécution définitivement impossible.

Le Tribunal relève qu'indépendamment de la question de savoir si l'existence d'un droit de préemption au profit de la Ville de Luxembourg constitue un événement imprévisible et irrésistible au sens de la force majeure, ce qui laisse fort d'être établi, s'agissant d'une prérogative dont elle disposait de par la Loi, il est relevé que la force majeure suppose un événement empêchant l'exécution du contrat concerné.

Or, la vente de l'appartement n'a pas été conditionnée à l'achat de la maison.

L'exercice du droit de préemption dans le cadre d'une autre transaction que celle visée par le compromis du 31 mai 2021 conclu entre les consorts PERSONNE9.) et les consorts PERSONNE8.) ne saurait ainsi constituer un empêchement à l'exécution de ce compromis qui demeurerait matériellement exécutable pour les vendeurs PERSONNE9.).

Ainsi, l'empêchement invoqué par les consorts PERSONNE9.) pour acquérir la maison de PERSONNE6.) ne constitue pas un obstacle à la vente de leur appartement aux consorts PERSONNE8.).

Dans la mesure où dans les circonstances données, les consorts PERSONNE9.) n'étaient pas en droit de refuser l'exécution du contrat, il y a lieu de faire droit à la demande des consorts PERSONNE8.) en résolution de celui-ci.

Ledit compromis de vente ne prévoyant pas de clause résolutoire de plein droit, il y a lieu de prononcer sa résolution judiciaire aux torts exclusifs des consorts PERSONNE9.) sur base de l'article 1184 du Code civil.

Les consorts PERSONNE8.) ont donc en principe droit à se voir allouer l'indemnité forfaitaire stipulée à l'article 7 du compromis de vente, leur demande à ce titre étant d'ores et déjà à déclarer fondée en principe

Le Tribunal relève que la clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécute pas comme convenu son obligation (H. COLIN et H. CAPITANT, Cours élémentaire de droit civil français, 8<sup>ème</sup> éd., Dalloz, 1935, no 106).

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

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

- Quant à la réduction de la clause pénale sollicitée par les consorts PERSONNE9.)

Les consorts PERSONNE9.) sollicitent la réduction de la clause pénale à 1 euro symbolique, sinon de la ramener à de plus justes proportions sur base de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil.

Les consorts PERSONNE8.) s'opposent à cette demande considérant entre autres que les parties défenderesses ne rapportent pas la preuve du caractère excessif de la clause pénale qui doit être irréductible.

L'article 1152, alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère

d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

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

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur des critères objectifs. Ils comparent le montant de la peine stipulée avec l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice que la clause pénale pourra être réduite. Les juges examinent la situation respective des parties. Il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Le juge apprécie enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (*cf.* Cour 14 novembre 2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

Il revient à la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale de faire valoir devant le juge saisi des motifs établissant le caractère excessif de la clause.

Le Tribunal relève que le taux de 10% du prix global de vente du bien immobilier projeté à la vente à titre de clause pénale constitue un tarif usuel en la matière. Les consorts PERSONNE9.) ont volontairement failli à mener à bien l'opération de vente de leur appartement.

La demande des consorts PERSONNE9.) en réduction de la clause pénale n'est partant pas fondée sur base notamment des développements qui précèdent.

Il y a par voie de conséquence lieu de déclarer fondée la demande des consorts PERSONNE8.) en attribution de l'allocation forfaitaire au titre de la clause pénale librement convenue entre parties et qui doit dès lors faire la loi entre parties.

Il y a par voie de conséquence lieu de condamner solidairement les consorts PERSONNE9.) à payer aux consorts PERSONNE8.) ledit montant de 77.600 euros avec les intérêts légaux à partir du 24 août 2021, date du courrier de leur

mandataire suivant lequel ils ont demandé paiement de la prédite somme, jusqu'à solde.

### **Quant à la demande en garantie des consorts PERSONNE9.)**

#### **Quant à la demande dirigée contre l'agent immobilier PERSONNE7.)**

##### **- Quant à la régularité de la signification de l'assignation en intervention**

PERSONNE7.) soulève en premier lieu la nullité de l'exploit d'assignation en intervention en ce qu'il contient l'adresse de son lieu de travail au lieu de son domicile légal.

Le Tribunal constate que l'exploit de signification dressé par l'huissier de justice en date du 23 mai 2022 que PERSONNE7.) indique effectivement l'adresse professionnelle de PERSONNE7.) à L-ADRESSE5.).

Or, il résulte des modalités de remise dudit acte qu'il a été signifié à son domicile au ADRESSE8.) à ADRESSE8.) et que « *personne, respectivement personne ayant qualité de recevoir copie de l'acte, n'a pu être trouvé sur les lieux* ». L'huissier a vérifié l'adresse de PERSONNE7.) sur le Registre national des personnes physiques (RNPP). Son nom figurait en outre sur la sonnette, respectivement sur la boîte aux lettres

Le Tribunal relève que l'acte en question a été valablement signifié au domicile de PERSONNE7.) et le fait qu'il renseigne à sa première page son adresse professionnelle ne saurait dès lors porter à conséquence, ce d'autant plus que PERSONNE7.) est assigné en sa qualité d'agent immobilier.

Il n'a subi aucun dommage du fait de cette indication et a valablement pu défendre ses intérêts devant le Tribunal de céans.

Il s'ensuit que le moyen de nullité est à déclarer non fondé.

##### **- Quant à la recevabilité**

PERSONNE7.) soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande des consorts PERSONNE9.) pour autant que dirigée contre lui en tant qu'il serait salarié de l'agence immobilière SOCIETE1.) et qu'il aurait agi au nom et pour le compte de cette dernière dans le cadre de ses fonctions.

Il verse en cause le mandat de vente conclu en date du 9 janvier 2021 avec PERSONNE6.) pour la vente de sa maison ainsi que son contrat de travail du 14 janvier 2015, tous les deux conclus avec l'agence immobilière (pièces nos 1 et 2 de Maître Serge HOFFMANN).

Les conjoints PERSONNE9.) s'opposent au moyen d'irrecevabilité considérant que l'agent immobilier a commis des fautes d'une extrême gravité dans le cadre de l'exercice de sa fonction d'agent immobilier justifiant un recours direct contre lui.

S'agissant de la demande dirigée à l'encontre de PERSONNE7.) sur la base délictuelle, il convient de rappeler qu'il a été jugé par la Cour de cassation française que le préposé, qui a agi, sans excéder les limites de la mission qui lui a été impartie par son commettant, n'engage pas sa responsabilité à l'égard des tiers (cf. Cour de cassation française, assemblée plénière, 25 février 2000, n° Jurisdata 2000-000650).

Cet arrêt retient une « immunité de responsabilité » dans le chef du préposé qui agit dans le cadre de sa mission, sans en excéder les limites.

Est visé le préposé qui commet un acte dommageable au détriment d'un tiers, alors que cet acte est accompli par le salarié dans le strict cadre et lors de la rigoureuse exécution de la mission lui octroyée par l'employeur, sans qu'il n'en transgresse les limites.

L'arrêt tend à voir imputer, non au préposé, mais au commettant la charge des risques créés par la seule activité de son entreprise, partant la charge des fautes inhérentes à l'exécution même de la mission confiée au préposé (cf. Cour d'appel, 9 mai 2007, no 31078 du rôle).

L'« immunité de responsabilité » du préposé s'applique aux actes dommageables commis au détriment de tous les tiers, excepté le commettant.

Il est constant en cause que l'agence immobilière SOCIETE1.) a employé à ses services l'agent immobilier PERSONNE7.) en tant que salarié suivant contrat de travail à durée indéterminée du 14 janvier 2015 versé en cause par ce dernier (pièce no 4 de la farde de pièces de Maître Serge HOFFMANN).

Il n'est pas contesté par les consorts PERSONNE9.) que PERSONNE7.) a agi pour le compte de l'agence immobilière dans l'exercice de ses fonctions.

Il est rappelé à ce titre que les consorts PERSONNE9.) lui reprochent notamment un manquement à son obligation d'information et de conseil. Il n'aurait pas inséré de clause suspensive dans un contrat dont il connaissait les liens qu'il présentait avec un autre contrat conclu par eux et dont il avait également été en charge.

Il est relevé que ces fautes ne constituent pas des fautes pénales ou intentionnelles qui permettraient d'agir directement contre lui sur base des considérations qui précèdent.

Aucun élément du dossier ne permet d'ailleurs de retenir que PERSONNE7.) ait d'une quelconque manière « excédé » les limites de sa mission d'agent immobilier qui lui avait été impartie par son commettant SOCIETE1.). Le Tribunal ignore les consignes de l'agence immobilière pour l'élaboration de ses compromis de vente par ses agents, alors qu'il semble que les deux compromis invoqués dans le cadre du présent litige sont des compromis standardisés que l'agence utilise pour toutes ses opérations de vente.

Dès lors que PERSONNE7.) a agi dans le cadre de sa mission de salarié de l'agence immobilière SOCIETE1.) dans le contexte de la vente d'un bien immobilier, il y a lieu, par application de ce qui précède, de déclarer irrecevable la demande dirigée à son encontre sur la base délictuelle.

Quant à la demande en garantie dirigée contre la venderesse de la maison d'habitation PERSONNE6.)

Les consorts PERSONNE9.) recherchent ensuite la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de PERSONNE6.) en ce qu'elle ne les aurait pas renseignés sur le droit de préemption.

S'il convient de considérer que le droit de préemption devait être connu à PERSONNE6.) avant la signature du compromis, c'est toutefois à juste titre qu'elle fait valoir qu'il ne pouvait davantage être ignoré par les consorts PERSONNE9.).

Tel que relevé, le droit de préemption constitue une prérogative généralisée pour pratiquement toutes les ventes de biens immobiliers que les acheteurs ne

pouvaient ignorer, alors que les consorts PERSONNE9.) en tant qu'acheteurs avaient avant tout un devoir de prudence. Ils devaient dès lors s'informer sur les caractéristiques du bien qu'ils envisageaient d'acheter.

PERSONNE6.), quant à elle, n'était pas nécessairement au courant de ce que les acheteurs entendaient lier la vente de leur propre appartement à l'achat de la nouvelle maison. Il appartenait aux vendeurs de l'appartement, le cas échéant avec l'agent immobilier, de se prémunir contre les conséquences que pourrait avoir un échec de l'opération d'achat de la maison sur la vente de l'appartement.

Finalement, il est difficilement compréhensible comment un éventuel défaut d'information de PERSONNE6.) ait pu engendrer un préjudice dans le chef des consorts PERSONNE9.) découlant de l'application de la clause pénale sur base du compromis de vente du 31 mai 2021 relatif à l'appartement dont il a été considéré qu'il est resté parfaitement exécutable pour les vendeurs PERSONNE9.). Un lien de causalité suffisant entre la faute reprochée à PERSONNE6.) et le préjudice des consorts PERSONNE9.) laisse donc également d'être établi.

Le Tribunal considère que la demande en garantie des consorts PERSONNE9.) sur la base tant contractuelle que délictuelle ne saurait dès lors être fondée.

Il a lieu de rejeter les demandes des consorts PERSONNE9.) et de PERSONNE6.) en institution d'une mesure d'instruction par voie d'audition du témoin PERSONNE10.) pour ne pas être pertinente.

### **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<sup>ème</sup> chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars

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

Au vu de l'issue tant de la demande principale que de la demande en garantie, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE8.), de PERSONNE7.) et de PERSONNE6.) l'entièreté des frais exposés dans le cadre de leur demande par eux et non compris dans les dépens.

Il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE9.) à payer aux consorts PERSONNE8.), à PERSONNE6.) et à PERSONNE7.) chacun une indemnité de procédure de 1.000 euros (3 x 1.000 euros).

Les consorts PERSONNE9.), quant à eux, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure de la part des autres parties.

- Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE9.) aux frais et dépens de l'instance tant principale que de l'instance en intervention et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Cathy ARENDT et de Maître Serge HOFFMANN, pour les parties qui les concernent, 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,

quant à la demande principale,

reçoit la demande principale d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en la forme,

déclare fondée leur demande principale tant en résolution du compromis de vente du 31 mai 2021, qu'en allocation de l'indemnité forfaitaire stipulée audit compromis,

partant, prononce la résolution judiciaire aux torts exclusifs de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) dudit compromis de vente ,

partant, condamne solidairement PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 77.600 euros à titre de clause pénale avec les intérêts au taux légal à partir du 25 août 2021, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

quant à la demande en garantie,

rejetant le moyen de nullité de l'assignation en intervention soulevé par PERSONNE7.),

reçoit la demande en garantie de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) en la pure forme,

la déclare irrecevable pour autant que dirigée contre l'agent immobilier PERSONNE7.),

rejette la demande des parties respectives en institution d'une mesure d'instruction par voie d'audition de témoin,

déclare la demande en garantie non fondée pour autant que dirigée contre la venderesse de la maison PERSONNE6.),

quant aux demandes accessoires,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.),

partant, condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros chacune les demandes en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE7.) et de PERSONNE6.),

partant, condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE7.) et PERSONNE6.) chacun le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens tant de l'instance principale que de l'instance en intervention et ordonne la distraction au profit de Maître Cathy ARENDT et de Maître Serge HOFFMANN, pour les parties qui les concernent, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.