

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2023TALCH17/00185 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille vingt-trois.

**Numéros TAL-2019-10128 et TAL-2020-02546 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Françoise FALTZ, juge,  
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

I. TAL-2019-10128

**E n t r e**

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 26 novembre 2019,

parties défenderesses sur reconvention,

ayant comparu par Maître Franz FAYOT, qui a déposé son mandat, comparaisant par Maître Sylvie DENAYER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

- 1) PERSONNE3.), et son épouse
- 2) PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédict exploit GLODEN,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Sophie Barbara TRAXER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

II. TAL-2020-02546

## **E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 28 février 2020,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## **e t**

1) PERSONNE3.), et son épouse

2) PERSONNE4.), épouse PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédict exploit SCHAAL,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Sophie Barbara TRAXER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 20 mars 2023.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.), et son épouse, PERSONNE2.) par l'organe de Maître Pierre-Nicolas KOCH, avocat, en remplacement de Maître Sylvie DENAYER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.), et son épouse, PERSONNE4.) par l'organe de Maître Laura GUILARTE LOPES, avocat, en remplacement de Maître Sophie Barbara TRAXER, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l'organe de Maître Pierre FELTGEN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 mai 2023.

### **Faits**

Le 11 avril 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur qualité d'acquéreurs, ont conclu un compromis de vente avec avenant faisant partie intégrante avec ce compromis, avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en leur qualité de vendeurs portant sur l'appartement avec meubles de ces derniers sis à L-ADRESSE4.) au 3<sup>e</sup> étage au prix de 775.000 EUR et les meubles au prix de 25.000 EUR.

Le 30 avril 2019, le SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)) émet un certificat indiquant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent d'une offre de prêt pour l'acquisition de l'appartement, aux conditions et modalités stipulées dans sa lettre du 30 avril 2019.

L'acte notarié de vente n'a jamais été signé par-devant le notaire BADEN.

### **Procédure**

Par assignation du 26 novembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Par assignation du 28 février 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a fait comparaître PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Par avis de mention au dossier du 21 avril 2020, les affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2019-10128 et TAL-2020-02546 ont été jointes en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

### **Prétentions et moyens des parties**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à:

- dire que l'acte authentique de vente n'a pas pu être signé jusqu'à ce jour à tort exclusif d' PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),
- prononcer la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs d' PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),
- les libérer de toutes les obligations stipulées au compromis de vente et en particulier de l'obligation d'acquérir l'appartement faisant l'objet du compromis de vente,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum sinon chacun pour sa part à leur payer le montant de 75.000 EUR en vertu de la clause pénale prévue au compromis de vente ou toute somme même supérieure à fixer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, ils font valoir qu'en vertu du compromis de vente du 11 avril 2019, l'acte notarié de vente aurait dû être dressé jusqu'à fin 2019.

Ils auraient envoyé l'accord bancaire par lettre recommandée du 10 mai 2019 aux vendeurs qui n'auraient cependant pas récupéré ce courrier, ni réagi aux multiples relances de leur part et de la part du notaire BADEN pour fixer une date pour la signature de l'acte authentique de vente, ni fourni les informations et pièces nécessaires à la passation de l'acte.

Ils concluent que le compromis de vente doit être résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) qui ont refusé la signature de l'acte notarié de vente.

Par conséquent, le montant de 75.000 EUR, représentant 10% du prix de vente, prévu par la clause pénale serait dû.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basent leur demande sur les articles 1134, 1146 et suivants du Code civil.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à voir constater que le prix de vente de l'appartement meublé est de 800.000 EUR et non pas seulement de 775.000 EUR.

Ils concluent au rejet de la demande en résiliation judiciaire du compromis de vente à leurs torts et demandent à voir constater que les époux ALIAS1.) ont à tort résilié le compromis de vente.

Par conséquent, ils demandent à voir déclarer cette résiliation unilatérale fautive et sollicitent la condamnation solidaire sinon in solidum sinon chacun pour sa part de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à leur payer le montant de 80.000 EUR du chef de la clause pénale prévue au compromis de vente du 11 avril 2019 et de son avenant.

Etant toujours disposés à vendre leur appartement meublé conformément au compromis de vente et de son avenant, et pour le cas où avant la clôture de

l'instruction, leur accord de passer acte serait officiellement confirmé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à voir enjoindre à ceux-ci de fournir la preuve de l'octroi du prêt bancaire pour financer l'achat respectivement la preuve du virement sur le compte du notaire Joëlle BADEN du prix des meubles de 25.000 EUR.

En tout état de cause, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent la condamnation solidaire, sinon in solidum sinon chacun pour sa part d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) au paiement de la somme de 10.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure de 4.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Ils concluent au rejet de la demande de la société SOCIETE1.) SARL adressée à leur encontre et demandent sa condamnation à leur payer la somme de 5.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil, une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent toute résiliation fautive du compromis de vente dans leur chef.

Ils contestent que la date du 20 juin 2019 ait été retenue pour la signature de l'acte et qu'un formulaire leur ait été communiqué en vue de la signature de l'acte notarié.

Seul le versement du prix de vente bloqué sur le compte du notaire autoriserait l'acquéreur à sommer le vendeur de passer acte devant le notaire et à se prévaloir d'une non-comparution pour prétendre à un refus injustifié.

Ils émettent formellement un doute que les parties adverses ont mis à l'intérieur du courrier recommandé daté du 9 mai 2019 le certificat de la SOCIETE2.).

En outre, ils n'auraient pas eu l'information de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ou du notaire que le montant de 25.000 EUR aurait été versé sur le compte du notaire avant le 20 juin 2019 pour permettre la passation de l'acte voire pour les sommer à passer acte.

Le certificat du notaire ne serait pas pertinent étant donné que pour obtenir une date pour la signature, une date devrait être proposée.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font plaider qu'ils n'ont pas été valablement convoqués.

Ils soutiennent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résolu à tort le compromis de vente par courrier du 12 novembre 2019 et que par le non-paiement du montant de 25.000 EUR, ils ont empêché la passation de l'acte notarié.

Si une telle résiliation devait être actée par voie judiciaire, elle ne pourrait l'être qu'aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Dans ce cas, ils demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de 80.000 EUR du chef de la clause pénale représentant 10% du prix de vente.

Par assignation du 28 février 2020, la société SOCIETE1.) SARL demande la condamnation d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) solidairement sinon in solidum sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 27.202,50 EUR ou toute autre somme à arbitrer par le tribunal du chef de la clause suspensive avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En outre, elle demande la condamnation des assignés solidairement, sinon in solidum sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Elle expose que le 10 mai 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont par courriel et courrier recommandé informé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'obtention du prêt bancaire, soit dans le délai prévu par la clause pénale du compromis de vente du 11 avril 2019 posant comme condition l'obtention d'un prêt jusqu'au 31 mai 2019.

Au vu de l'inaction des vendeurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les auraient mis en demeure le 11 juillet 2019 de fournir tous les documents utiles au notaire BADEN pour procéder à la passation de l'acte notarié.

Elle ajoute que le 16 septembre 2019 et le 11 novembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, par l'intermédiaire de leur avocat, averti PERSONNE3.) et PERSONNE4.) des conséquences de leur refus de passer acte notarié de vente et leur ont octroyé un ultime délai jusqu'au 30 septembre 2019 pour passer acte, sous peine de solliciter judiciairement la résolution du compromis de vente et la condamnation au montant de 75.000 EUR prévu par la clause pénale.

Elle base sa demande sur la clause pénale du compromis de vente du 11 avril 2019 qui prévoit qu'en cas de résiliation du compromis de vente par une des parties, celle-ci devra payer à l'agence immobilière étant intervenue dans le cadre de la vente une indemnité de 3% du prix de vente et la TVA de 17% équivalant au montant de 27.202,50 EUR.

Les discussions pour fixer une date pour la signature de l'acte notarié auraient eu lieu entre toutes les parties et le notaire.

PERSONNE3.) aurait contacté l'étude du notaire BADEN pour fixer une date pour la signature de l'acte notarié au début du mois de juillet 2019.

Le paiement des meubles n'aurait pas été une condition suspensive et préalable à la signature de l'acte notarié.

La vente n'aurait pas pu être réalisée en raison du comportement des époux PERSONNE3.) qui auraient bloqué la vente en raison du silence réservé à toutes les correspondances leurs adressées et qui n'auraient entrepris aucune démarche auprès du notaire BADEN en vue de la communication des informations indispensables à la passation de l'acte notarié.

Elle relève que ce n'est qu'en octobre 2019 que les époux PERSONNE3.) soutenaient ne pas avoir été informés de l'obtention d'un accord bancaire de la part de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Par conséquent, elle soutient que le compromis de vente a été résilié aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

### **Motifs de la décision**

I) Demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Afin de prospérer dans leur demande, il appartient dès lors à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir que le compromis de vente du 11 avril 2019 a été résilié aux torts d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et qu'ils ont l'obligation de leur payer le montant de 75.000 EUR, représentant la clause pénale prévue au compromis de vente.

Le compromis de vente du 11 avril 2019, signé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comme vendeurs et par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comme acheteurs, portant sur l'appartement sis au 3<sup>e</sup> étage à L-ADRESSE4.) au prix de 775.000 EUR prévoit ce qui suit :

Sub « *Clause suspensive* »

*« Les parties déclarent que la présente vente est faite et acceptée sous la condition suspensive de l'octroi à la partie acquéreuse d'un crédit bancaire nécessaire pour l'acquisition de l'immeuble faisant l'objet du présent compromis de vente.*

*La partie acquéreuse s'engage à faire toutes les démarches normales pour obtenir l'octroi du crédit bancaire jusqu'au 31 Mai 2019 au plus tard. Une prolongation de ce délai n'est possible qu'avec un nouvel accord écrit des deux parties, une prolongation sous une autre forme étant expressément exclue.*

*Au cas où jusqu'à cette date, l'acquéreur n'a pas notifié par écrit et par lettre recommandée au vendeur l'acceptation du crédit bancaire, les parties sont libres de tout engagement et le présent compromis est à considérer comme nul et non avenu. Il est de convention expresse que seule une notification par lettre recommandée est admise à cet égard, la date du dépôt de la lettre recommandée à la poste faisant foi.*

*Dans ce cas, aucune des parties n'est en droit de demander une quelconque indemnité à l'égard de l'autre. Dans ce cas encore, l'acheteur admet que le vendeur est délié de toutes obligations en vertu du présent compromis et qu'il pourra vendre l'immeuble à un autre acheteur potentiel.*

Il est également stipulé que l'acte notarié sera passé de préférence par-devant Maître Joëlle BADEN fin juin 2019.

Le 11 avril 2019, les parties ont signé un avenant au compromis de vente faisant partie intégrante de celui-ci.

Elles y ont prévu que les vendeurs vendent aux acquéreurs différents meubles identifiés au prix convenu entre parties de 25.000 EUR et comme mode de paiement, elles ont indiqué le chèque ou le virement bancaire avant l'acte notarié.

Il résulte des termes du compromis de vente du 11 avril 2019 qu'il a été conclu sous la condition suspensive de l'octroi d'un crédit bancaire et que les acquéreurs se sont engagés à faire toutes les démarches normales pour obtenir l'accord bancaire jusqu'au 31 mai 2019 au plus tard.

A défaut de notification par écrit et par lettre recommandée jusqu'à cette date de l'accord bancaire, le compromis est nul et non avenue.

Les parties ont expressément prévu que seule la notification d'une lettre recommandée est admise à cet égard et que la date du dépôt de la lettre recommandée à la poste fait foi.

S'il est prévu à l'avenant du compromis de vente que le montant de 25.000 EUR est payable avant l'acte notarié, il ne résulte d'aucun élément que les parties aient voulu ériger cette modalité comme condition suspensive.

Le 30 avril 2019, la SOCIETE2.) a émis un certificat indiquant que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent d'une offre de prêt pour l'acquisition de l'appartement, aux conditions et modalités stipulées dans sa lettre du 30 avril 2019.

Ce courrier est à qualifier d'accord bancaire visé par la condition suspensive du compromis de vente et il est d'usage que les conditions et modalités du prêt ne figurent pas sur le document qui est à transmettre au vendeur.

Le 30 avril 2019, PERSONNE1.) informe PERSONNE3.) que la banque a marqué son accord pour le prêt en lui transférant un courriel de la SOCIETE2.) du même jour, indiquant que la demande de prêt a été accordée.

Le 10 mai 2019, les acquéreurs envoient un courrier recommandé à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) leur transmettant l'accord de la banque pour le prêt tel que prévu au compromis de vente signé le 11 avril 2019.

Le courrier recommandé a finalement été retourné comme retour non réclamé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec la mention « *Absent* ».

Les éléments du dossier et les circonstances de temps constituent une forte présomption que le courrier du 9 mai 2019 et l'accord bancaire de la SOCIETE2.) se trouvaient dans le courrier recommandé.

Il en résulte que par l'envoi de l'accord bancaire pour le prêt à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) par courrier recommandé déposé à la poste en date du 10 mai 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont rempli la condition suspensive dans le délai



prévu et que le compromis de vente a sorti ses pleins effets et est devenu définitif à l'égard des parties.

Le fait que ce courrier n'a pas été récupéré à la poste par les acquéreurs, soit qu'ils n'en ont été avisés que le 7 juin 2019 suite à un nouvel envoi du courrier, n'est pas pertinent au vu des termes clairs du compromis de vente prévoyant la date du dépôt à la poste comme date à prendre en considération pour apprécier si le délai a été respecté pour obtenir l'accord bancaire.

Les parties étaient partant liées par les termes du compromis de vente.

Il est constant en cause que l'acte notarié de vente n'a jamais été dressé devant le notaire BADEN.

Il résulte de l'échange de courriels versés en cause que suite à l'obtention de l'accord bancaire, les acheteurs et l'agence immobilière ont essayé de trouver une date pour la signature de l'acte notarié de vente.

Le 3 mai 2019, la société SOCIETE1.) SARL a informé le clerc du notaire BADEN avec copie du courriel à PERSONNE3.) qu'PERSONNE3.) sera aussi d'accord à passer l'acte en juin et que les clés seront remis à l'acte soit la semaine suivante.

Par courriel du 3 mai 2019, le clerc du notaire BADEN a informé l'agence immobilière qu'PERSONNE3.) aurait souhaité fixer l'acte début juillet pour que l'appartement soit libre d'occupation.

Par courriel du 11 juin 2019, la société SOCIETE1.) SARL a informé l'étude du notaire BADEN qu'PERSONNE3.) sera au Luxembourg le lendemain et fera tout pour faire parvenir le questionnaire et le dossier le lendemain.

Par courrier du 11 juin 2019, le clerc du notaire BADEN a informé les parties, y inclus PERSONNE3.) et l'agence immobilière, que le rendez-vous du 20 juin 2019 ne peut pas être maintenu en raison du défaut de retour de la partie venderesse et qu'une nouvelle date pour la signature sera proposée dès que le dossier sera complet.

Il s'ensuit que ces échanges de correspondance avaient pour but de trouver une date pour la signature de l'acte notarié de vente.

Il ressort en plus du courriel du 11 juin 2019 que l'agence immobilière a indiqué que les vendeurs feront tout pour faire parvenir le questionnaire et le dossier au notaire afin de permettre la signature de l'acte notarié.

Le 13 juin 2019, le clerc du notaire BADEN a informé l'agence immobilière qu'elle n'a toujours pas obtenu les documents de la part des vendeurs et que par conséquent la date du 20 juin 2019 prévue pour la signature de l'acte notarié ne peut pas être retenue.

Le société SOCIETE1.) SARL a versé en cause des courriels de relance adressés à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) pour qu'ils fournissent les documents requis préalablement à la signature de l'acte notarié.

Le 11 juillet 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé aux vendeurs d'envoyer les documents nécessaires au notaire dans un délai de sept jours et ils se sont réservés le droit d'invoquer la clause pénale.

Par courrier du 16 septembre 2019, le mandataire des acquéreurs a indiqué à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) que si jusqu'au 30 septembre 2019, l'acte de vente n'est pas en état d'être signé par toutes les parties devant le notaire BADEN, le compromis de vente sera résolu à leurs torts et ses mandants seront libérés de toutes les obligations y stipulées plus particulièrement celle d'acquérir l'appartement et que la clause pénale sera alors redue par les vendeurs.

Le 12 novembre 2019, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a écrit à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'aucune suite n'a été réservée à leur courrier du 16 septembre 2019 et que ce comportement constitue une résolution fautive du compromis de vente.

Ce courrier comporte également une mise en demeure à l'égard d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) de payer le montant de 75.000 EUR du chef de la clause pénale.

Il résulte également de l'attestation du notaire Joëlle BADEN du 15 octobre 2019 que le compromis de vente du 30 avril 2019 n'a pas été réitéré par acte authentique de vente en son étude à défaut d'avoir obtenu un accord de la partie venderesse sur une date de signature.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne fournissent aucun élément permettant de retenir que les déclarations du notaire dans le certificat du 15 octobre 2019 ne correspondent pas à la vérité d'autant plus qu'elles constituent la suite logique des courriels échangés préalablement.

S'il est vrai que les parties ont prévu que le montant de 25.000 EUR, représentant le prix de vente des meubles de l'appartement, doit être payé par chèque ou virement bancaire avant l'acte notarié, cette obligation ne pesait pas sur eux avant d'avoir trouvé une date pour la signature de l'acte.

En effet, selon les termes stipulés par les parties, un paiement du montant de 25.000 EUR était encore possible le jour de l'acte notarié, avant la signature.

Il résulte de ce qui précède qu'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne peuvent invoquer le défaut de paiement de 25.000 EUR par les parties adverses pour justifier la non-passation de l'acte.

Au vu des éléments précités, il y a lieu de retenir qu'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont empêché la signature de l'acte notarié de vente.

Partant, il y a lieu de dire que le compromis de vente du 11 avril 2019 a été résilié aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) et de rejeter la demande de ces derniers à voir dire que le compromis de vente est résilié aux torts de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Les parties ont prévu qu'en cas de résiliation du compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente stipulé.

Il y a lieu de noter que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se basent sur un prix de vente de 775.000 EUR pour le calcul de la clause pénale et non pas de 800.000 EUR de sorte que faire le calcul de la clause pénale sur un montant de 800.000 EUR reviendrait à statuer ultra petita.

Conformément à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer le montant de 75.000 EUR tel que demandé, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 novembre 2019 jusqu'à solde.

En effet, comme la solidarité n'est pas prévue par le compromis de vente et ne rentre dans aucun cas prévu par la loi et comme la demande en condamnation in solidum sinon chacun pour sa part n'est pas autrement motivée, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement.

II) Demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

La demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) est recevable.

Comme il a été retenu que le compromis de vente du 11 avril 2019 a été résilié aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), leur demande à voir dire que le compromis de vente est résolu aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et à voir condamner ces derniers au paiement du montant de 80.000 EUR du chef de la clause pénale, n'est pas fondée.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

La preuve tant d'une mauvaise foi que d'une faute dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), qui ont obtenu gain de cause, fait défaut en l'occurrence. Un abus de droit n'est pas non plus établi en leur chef.

La demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en allocation de la somme de 10.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil n'est dès lors pas fondée.

III) Demande de la société SOCIETE1.) SARL

La demande de la société SOCIETE1.) SARL contre PERSONNE3.) et PERSONNE4.), introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable en la forme.

Les parties ont prévu qu'en cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer une indemnité de 3% + T.V.A. à l'agence.

Il a été retenu que le compromis de vente du 11 avril 2019 a été résilié aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

Il y a lieu de noter que la société SOCIETE1.) SARL se base sur un prix de vente de 775.000 EUR et non pas de 800.000 EUR de sorte que faire le calcul sur un montant de 800.000 EUR reviendrait à statuer ultra petita.

Par application de la clause précitée, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) conjointement à payer à l'agence, en l'occurrence la société SOCIETE1.) SARL, le montant de 27.202,50 EUR (= 3% de 775.000 + 17% TVA) du chef de la clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

IV) Demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) contre la société SOCIETE1.) SARL

La demande reconventionnelle est recevable.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

La preuve tant d'une mauvaise foi que d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) SARL, qui a obtenu gain de cause, fait défaut en l'occurrence. Un abus de droit n'est pas non plus établi en son chef.

La demande d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) en allocation de la somme de 5.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil n'est dès lors pas fondée.

V) Demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, les demandes d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas fondées.

Eu égard aux éléments du dossier, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR et à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 EUR, le tout en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue de litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens des instances inscrites au rôle sous les numéros TAL-2019-10128 et TAL-2020-02546, avec distraction au profit de Maître Sylvie DENAYER et de Maître Pierre FELTGEN qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Les conditions prévues par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas réunies, la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement n'est pas fondée.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable en forme,

la dit fondée,

dit que le compromis de vente du 11 avril 2019 a été résilié aux torts exclusifs d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 75.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 novembre 2019 jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable,

la dit non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable en la forme,

la dit fondée,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 27.202,50 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable,

la dit non fondée,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit les demandes d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) à se voir allouer une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens des instances inscrites au rôle sous les numéros TAL-2019-10128 et TAL-2020-02546, avec distraction au profit de Maître Sylvie DENAYER et de Maître Pierre FELTGEN qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.