

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00292 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt décembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-02283 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), fonctionnaire-stagiaire, et
2) PERSONNE2.), informaticien,
les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michèle WANTZ de Luxembourg du 23 février 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Charles MÜLLER, avocat à la Cour , demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WANTZ,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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

partie défenderesse aux fins du crédit exploit WANTZ,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 265322, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au barreau de Luxembourg, et représentée aux fins de la présente procédure par Maître Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juin 2023.

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

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Charles MÜLLER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) par l'organe de Maître Didier SCHOENBERGER, avocat, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S par l'organe de Maître Rachel JAZBINSEK, avocat à la Cour, représentant la société d'avocats constituée.

Faits :

Suivant acte authentique du 4 juillet 2011, PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.)) a acquis « Une maison d'habitation avec garage, place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE2.), figurant au cadastre » avec une contenance de 1 are et 4 centiares sous le numéro NUMERO2.). Cet acte notarié contient encore la « REMARQUE : L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le vendeur que suivant jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg en date du 13 Juin 1972, la possession à l'époque de la terrasse et de l'escalier a été reconnue au bénéfice de la parcelle voisine NUMERO3.) ».

Par l'intermédiaire de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S (ci-après la société SOCIETE1.) ou l'agence immobilière) et de son gérant PERSONNE4.), PERSONNE3.) a fait publier sur internet en été 2020 une annonce de vente pour sa maison pour le prix de 979.000 EUR.

Le 6 juillet 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts ALIAS1.)) ont fait publier une annonce sur internet suivant laquelle ils sont à la recherche d'une maison d'une surface de 100 à 150 m dans un rayon de 15 km de Luxembourg ville et pour un prix de 600.000 à 900.000 EUR.

Le 31 juillet 2020, un contrat intitulé « Compromis de vente » a été signé entre les consorts ALIAS1.) et PERSONNE3.) aux termes duquel cette dernière leur vend : « Une maison situé au ADRESSE2.)
Inscrit au cadastre comme suit : Commune de Luxembourg, section EB de ADRESSE4.), sous le N° NUMERO4.), lieu-dit ADRESSE2.), place (occupé), contenance : 0Ha 01a 04ca ».

Ce compromis renseigne un prix de vente de 970.000 EUR et prévoit une « clause suspensive », une « clause pénale » et une « commission » au bénéfice de l'agence immobilière.

Par lettre recommandée adressée le 23 septembre 2020 à PERSONNE3.) et à l'agence immobilière, les consorts ALIAS1.) ont insisté sur leur volonté d'acheter le bien immobilier tout en exigeant une réduction du prix au motif qu'il ne correspond pas à l'objet qui avait été promis notamment parce que, selon eux, la rénovation n'est pas intégrale, le passeport énergétique ne correspond pas à ce qui avait été indiqué, la surface de la maison est d'à peine de 101,37 m² (et non de 120 m² comme figurant dans l'annonce

immobilière) et la contenance du terrain est moindre que celle figurant dans le compromis.

Les motifs invoqués dans cette lettre ont été contestés par courrier du 7 octobre 2020 de Maître Georges KRIEGER, agissant en sa qualité d'avocat de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE4.), entre autres parce que, selon lui « le compromis de vente n'est actuellement plus en vigueur » faute pour les consorts ALIAS1.) d'avoir présenté un financement bancaire endéans le délai contractuel.

Ladite lettre des consorts ALIAS1.) a encore été contestée par courrier du 9 novembre 2020 de Maître Georges KRIEGER, agissant en sa qualité d'avocat de PERSONNE3.), les sommant également de passer l'acte notarié le 2 décembre 2020 pour le prix indiqué dans le compromis de vente.

Aux termes d'une lettre du 11 novembre 2020 de Maître Charles MULLER, agissant en sa qualité d'avocat des consorts ALIAS1.), ce dernier a fait savoir que ses parties maintiennent leur position et a exigé que PERSONNE3.) fournisse « la preuve de son titre de propriété sur l'entièreté de la parcelle vendue » en raison de la découverte de la remarque figurant dans le dernier acte translatif de propriété au sujet du jugement rendu le 23 juin 1972. Il y affirme encore que la clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt a été prorogée et a fait parvenir en annexe de cette lettre un certificat émis par la banque SOCIETE2.) le 10 septembre 2020.

Suivant lettre d'avocat du 12 novembre 2020, PERSONNE3.) a maintenu sa propre position, notamment en ce qui concerne son refus de réduire le prix de vente et a demandé si les consorts ALIAS1.) acceptent ou non de faire acter la vente pardevant notaire le 2 décembre 2020.

Par courriel du 19 novembre 2020, le notaire a transmis un projet d'acte de vente authentique aux parties.

L'avocat des consorts ALIAS1.) lui a répondu par courriel du 24 novembre 2020 notamment que : « L'acte de vente ne pourra pas être passé en l'état ; il appartient avant toute chose à Madame PERSONNE3.) de fournir la preuve de son titre de propriété sur l'intégralité de la parcelle ».

L'avocat de PERSONNE3.) a par lettre du 25 novembre 2020 notamment réitéré sa question de savoir si l'acte authentique sera ou non signé le 2 décembre 2020.

Le notaire chargé de la vente a dressé un procès-verbal de difficultés le 11 décembre 2020.

Procédure :

Par exploit d'huissier de justice du 23 février 2021, les consorts ALIAS1.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Prétentions et moyens des parties :

Aux termes de leur assignation du 23 février 2021, ainsi que de leurs conclusions des 31 août 2021 et 6 décembre 2022, les **consorts ALIAS1.)** demandent au tribunal de :

- à titre principal :

- constater qu'il y a eu vente entre PERSONNE3.) et les consorts ALIAS1.) de la maison avec terrain sise L-ADRESSE2.),
- fixer le prix de vente à 863.000 EUR,
- condamner PERSONNE3.) à comparaître endéans le mois de la signification du jugement à intervenir en l'étude du notaire Cosita DELVAUX pour signer l'acte authentique,
- à défaut de comparution endéans ce délai, dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente,
- ordonner la transcription par le conservateur des hypothèques du jugement à intervenir,
- condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts ALIAS1.) la somme de 59.720 EUR, sous réserve d'augmentation, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- à titre subsidiaire :

- constater qu'il y a eu vente entre PERSONNE3.) et les consorts ALIAS1.) de la maison avec terrain sise L-ADRESSE2.) pour le prix de 970.000 EUR,
- condamner PERSONNE3.) à comparaître endéans le mois de la signification du jugement à intervenir en l'étude du notaire Cosita DELVAUX pour signer l'acte authentique,
- à défaut de comparution endéans ce délai, dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente,
- ordonner la transcription par le conservateur des hypothèques du jugement à intervenir,
- condamner PERSONNE3.) à payer aux consorts ALIAS1.) la somme de 114.490 EUR et dire que, après compensation avec le prix de vente fixé dans le compromis, PERSONNE3.) n'aura donc droit qu'au paiement du prix de 855.510 EUR,
- condamner la société SOCIETE1.) à payer aux consorts ALIAS1.) la somme de 59.720 EUR, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- à titre plus subsidiaire :

- déclarer le compromis de vente nul,
- pour autant que le compromis est nul pour cause de dol, condamner PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum*

- au paiement de la somme de 91.300 EUR (sous réserve d'augmentation), augmentée à 144.121 EUR en cours d'instance, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- pour autant que le compromis est nul pour cause d'erreur, condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 91.300 EUR (sous réserve d'augmentation), augmentée à 144.121 EUR en cours d'instance, avec les intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;
 - en tout état de cause :
 - condamner PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum* au paiement de la somme de 7.378,65 EUR (sous réserve d'augmentation), augmentée à 14.450,35 EUR en cours d'instance au titre des frais notariés et des frais d'avocat,
 - condamner PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum* au paiement d'une indemnité de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - les condamner solidairement, sinon *in solidum* aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat des consorts ALIAS1.), affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts ALIAS1.) formulent une offre de preuve par expertise sur base des articles 461 et suivants du Nouveau Code de procédure civile aux fins de prouver l'étendue du terrain dont ils affirment être évincés et sa valeur.

Ils demandent la suppression sur base de l'article 1263 du Nouveau Code de procédure civile du passage contenu en page 7 des conclusions prises pour PERSONNE3.) le 30 mars 2022.

Ils demandent le rejet de l'attestation testimoniale produite par la société SOCIETE1.) au motif qu'elle n'est pas admissible à titre de preuve, nul ne pouvant être témoin dans sa propre cause.

Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.), les consorts ALIAS1.) concluent principalement à leur débouté et en ordre subsidiaire concluent à voir condamner chacune des parties défenderesses à supporter 2/3 du dommage qu'elles affirment avoir subi et formulent une demande en garantie à l'encontre de l'agence immobilière dans le cadre de la demande reconventionnelle de la partie venderesse et à l'encontre de la partie venderesse dans le cadre de la demande reconventionnelle de l'agence immobilière aux fins de se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à leur encontre. Ils contestent encore les indemnités de procédure formulées de part et d'autre.

A l'appui de leur demande, les consorts ALIAS1.) exposent, premièrement, que suite à la signature du compromis de vente, le notaire chargé de la rédaction de l'acte notarié les a averti que le titre de propriété de PERSONNE3.) contient une clause faisant référence au jugement du 13 juin 1972 dont il résulte « avec quasi-certitude que la Partie

Venderesse n'est pas propriétaire de l'intégralité de la parcelle cédée aux termes du Compromis » et que les « Parties Défenderesses n'ont pas fourni le moindre élément remettant en cause l'acquisition par prescription acquisitive par le propriétaire de la parcelle avoisinante d'une partie de 28 centiares de la parcelle vendue », deuxièmement, qu'ils ont encore appris que les plans faisant l'objet de l'autorisation de construire délivrée le 8 novembre 2011 n'ont pas été respectés lors des travaux de rénovation de 2013, et troisièmement, que le classement énergétique résultant du certificat du 12 août 2020 ne correspond pas aux informations fournies préalablement à la signature du compromis. Ils estiment que les parties défenderesses reconnaissent implicitement que la contenance indiquée dans le compromis ne correspond pas à la « contenance réelle » et soutiennent qu'ils n'avaient reçu que la page de garde d'un certificat de performance énergétique avant la signature du compromis.

Principalement et au visa des articles 1134 du Code civil, ainsi que 1184, 1610 et 1601 de ce code, les consorts ALIAS1.) demandent la constatation de la vente, respectivement l'exécution forcée du compromis de vente à un prix réduit à 863.000 EUR en raison de la vente la chose d'autrui (soit $970.000 - 77.000 \text{ EUR} = 893.000 \text{ EUR}$) et en raison des critiques qu'ils formulent en relation avec la performance énergétique de la maison (soit $893.000 \text{ EUR} - 30.000 = 863.000 \text{ EUR}$).

Ils demandent en ordre principal la réduction du prix de vente sur le fondement de la garantie d'éviction et sur base des articles 1625 et 1626 du Code civil au motif que PERSONNE3.) leur a, eu égard au jugement précité de 1972, vendu une partie d'un bien, soit 28 centiares, dont elle n'est pas propriétaire, de sorte qu'ils ne peuvent pas recevoir l'intégralité du bien acquis. Au visa de l'article 1637 du Code civil, ils demandent au tribunal de retrancher la somme de 77.000 EUR du prix de vente de 970.000 EUR, correspondant à la valeur de la surface de 28 centiares (en évaluant le prix de l'are à 275.000 EUR au moment de la vente) dont ils affirment être évincés.

En ordre subsidiaire, ils demandent la réduction du prix de vente sur le fondement de l'obligation de délivrance conforme et des articles 1616 et 1623 du Code civil au motif que PERSONNE3.) est seulement propriétaire de 76 centiares au lieu des 1,4 ares prévus dans le compromis, que le vingtième du prix contractuellement prévu correspond à 48.500 EUR (soit 5% de 970.000 EUR) et que la valeur de 77.000 EUR des 28 centiares dépasse le seuil du vingtième prévu par l'article 1619 du Code civil.

Une réduction supplémentaire du prix de vente de 30.000 EUR est sollicitée pour manquement à l'obligation de délivrance conforme en ce qui concerne la performance énergétique au motif qu'en application des articles 9(4) et 11 (1) du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, PERSONNE3.) aurait dû faire réaliser un nouveau certificat après les travaux qu'elle a réalisés en 2013 et les acquéreurs auraient dû pouvoir le consulter au moment de la mise en vente du bien. Ils reprochent à l'agence immobilière de leur avoir indiqué oralement que la classe énergétique serait C ou D (ce qui aurait impliqué des frais moindres) mais qu'elle s'est avérée par la suite se situer au niveau F/G.

Subsidiairement, pour le cas où la demande en réduction du prix de vente ne devait pas être déclarée fondée, les consorts ALIAS1.) sollicitent au visa des articles 1611 et 1290 du Code civil, la condamnation de PERSONNE3.) au paiement de dommages-intérêts de 114.490 EUR se composant de la somme de 77.000 EUR pour défaut de livraison de 28 centiares, de celle de 30.000 EUR pour défaut de livraison d'un bien correspondant à la performance énergétique promise et de celle de 7.490 EUR au titre des droits de transcription (1%) et d'enregistrement (6% sur les montants de 77.000 EUR et de 30.000 EUR) et l'exécution forcée du compromis de vente pour le montant - après compensation - de 855.510 EUR (soit 970.000 EUR – 114.490 EUR).

En ordre de dernière subsidiarité, pour le cas où ni la demande en réduction du prix de vente ni celle en réparation du préjudice ne devait être fondée, les consorts ALIAS1.) sollicitent au visa de l'article 1616, sinon 1110 du Code civil, la nullité du compromis de vente pour dol, sinon pour erreur au motif qu'il y a eu des manœuvres dolosives dans le chef de PERSONNE3.), respectivement qu'ils ont été induit en erreur sur les qualités essentielles sinon substantielles de la chose (contenance de la parcelle, classe énergétique et état de rénovation de la maison) pour les causes sus-énoncées et, en ce qui concerne l'erreur, pour cause d'erreur sur la surface de la maison. En cas d'annulation du compromis pour dol, ils demandent la réparation du préjudice matériel évalué initialement à 86.300 EUR et augmenté en raison de l'augmentation des prix à 144.121 EUR (soit $863.000 * 16,7 \%$), avec les intérêts, au motif que l'acquisition d'un bien équivalant après le prononcé du jugement sera (au vu de l'augmentation du prix de l'immobilier) plus onéreuse, ainsi que la réparation du préjudice moral de 5.000 EUR en raison des tracasseries endurées et de la situation de blocage personnelle dans laquelle ils se trouvent le temps du déroulement du procès. Ils soutiennent que la venderesse savait qu'elle n'était propriétaire que d'une partie du bien offert en vente, que bien que l'annonce immobilière indique une surface de 120m², il résulte du passeport énergétique que la surface réelle de la maison est de seulement 110,4 m² et qu'un passeport énergétique valable ne leur a été communiqué qu'une fois le compromis signé. Ils affirment qu'ils n'auraient accepté de contracter qu'à des conditions différentes en l'absence de ces manœuvres dolosives. Au motif que les nullités pour vice de consentement sont des nullités relatives et qu'elles sont libres de déterminer l'ordre de subsidiarité de leurs demandes, les parties demanderesses concluent à la recevabilité de ce volet de leur demande.

A l'appui de leur demande contre l'agence immobilière qu'ils basent sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, les consorts ALIAS1.) font valoir que sa responsabilité est engagée pour avoir annoncé une maison d'une surface de 120 m² alors qu'il résulte du certificat de performance énergétique du 12 août 2020 qu'elle ne présente que 110,4 m², ainsi que pour avoir omis de leur dénoncer que la venderesse n'est pas propriétaire de l'intégralité de la parcelle et pour les avoir induit en erreur sur la nécessité d'un nouveau certificat de performance énergétique ainsi que la performance de la maison.

Dans la mesure où il est fait droit à leur demande en exécution de la vente à prix réduit ou avec paiement de dommages-intérêts, les consorts ALIAS1.) font valoir que les fautes de l'agence immobilière leur ont causé la perte de chance de négocier la vente et d'éviter le présent litige (estimée à 5.000 EUR) et de négocier à meilleur prix sinon de ne pas consentir à la vente en raison de la surface moindre de la maison vendue (perte de chance estimée à 51.300 EUR, respectivement acceptation à tort de payer 54.720 EUR en trop). Les consorts ALIAS1.) demandent donc à titre principal la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 59.720 EUR, à augmenter des intérêts.

Dans la mesure où il devait être fait droit à leur demande tout à fait subsidiaire en annulation du compromis de vente, les consorts ALIAS1.) font valoir que l'agence immobilière leur a causé un dommage matériel s'élevant à 86.300 EUR et un préjudice moral de 5.000 EUR pour les mêmes motifs que ceux énoncés ci-avant. Ils demandent la condamnation au paiement du montant de 91.300 EUR, à augmenter des intérêts, de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, en cas d'annulation du compromis de vente pour cause de dol, sinon de la société SOCIETE1.) seule en cas d'annulation pour cause d'erreur.

La condamnation solidaire, sinon *in solidum* des parties défenderesses au paiement de la somme de 14.450,35 EUR est demandée en tout état de cause au visa des articles 1382 et 1383 du Code civil, soit 1.528,65 EUR au titre des frais notariés inutilement exposés pour l'établissement du procès-verbal de difficultés et 5.850 EUR, augmenté à 8.921,25 EUR puis à 12.921,70 EUR au titre des frais d'avocat aux services desquels les consorts ALIAS1.) affirment avoir dû avoir recours en raison du refus injustifié opposé par la partie venderesse de consentir à une réduction du prix de vente malgré son incapacité de satisfaire à son obligation de délivrance conforme.

Pour la fixation de l'indemnité de procédure, ils demandent au tribunal de tenir compte du comportement déloyal qu'affichent selon eux les parties défenderesses.

Concernant la recevabilité et l'absence de nullité de leur demande, les consorts ALIAS1.) font valoir que si le compromis de vente a été enregistré conformément à l'article 22 de la loi du 22 frimaire an VII sur l'enregistrement, il ne constitue pas un acte transcrit au sens de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et en concluent qu'il n'y a donc pas d'acte en marge duquel l'action subsidiaire en annulation du compromis de vente devrait être transcrite.

Quant à la non réalisation de la condition suspensive qui leur est opposée, les consorts ALIAS1.) font valoir que la vente est parfaite au motif que par lettre recommandée avec accusé de réception du 27 août 2020, ils ont communiqué à PERSONNE3.) un certificat valable attestant du fait que leur demande de crédit était en cours de traitement, de sorte que le délai conventionnel a selon eux été automatiquement prorogé. Ils soutiennent que l'accord de la partie demanderesse pour la prorogation du délai n'est ni prévu ni requis. Ils font valoir que PERSONNE3.) est en aveu judiciaire en ce qui concerne le fait que ledit courrier du 27 août 2020 a été avisé le 28 août 2020 et dès lors que le certificat de

la banque qui y était joint a été fourni endéans le délai stipulé dans le compromis. A supposer que la partie venderesse doit approuver la demande de prorogation, ils font valoir qu'elle y a consenti en les sommant à passer l'acte notarié le 9 novembre 2020, respectivement que ce courrier vaut renonciation à la condition suspensive. Ils font valoir avoir présenté un accord bancaire pour le financement de l'immeuble par télécopie de leur avocat du 11 novembre 2020 et que ce certificat a été remis en temps utile eu égard à la prorogation du délai conventionnel. Ils expliquent que la différence entre le crédit accordé et le prix de vente est financé moyennant des fonds propres et se prévalent d'un certificat bancaire pour l'attester.

Ils contestent que la stipulation relative à la prorogation du délai soit constitutive d'une clause potestative au motif notamment que l'article 1176 du Code civil prévoit la possibilité de stipuler une clause sans temps fixe et en concluent qu'elle n'encourt donc pas la nullité prévue à l'article 1174 du Code civil.

Ils contestent que la stipulation relative à l'entrée en jouissance soit constitutive d'une clause suspensive.

Ils concluent à voir déclarer non fondée la demande reconventionnelle en résiliation du compromis de vente au motif que le tribunal peut seulement prononcer sa résolution et soutiennent que la défaillance de la condition suspensive entraînerait la caducité et non la résolution du compromis comme il est affirmé par les assignés.

Ils concluent également au débouté de la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire au motif qu'aucun reproche ne peut leur être fait dans le cadre de l'introduction de cette affaire en justice.

Ils contestent l'applicabilité de la pénalité conventionnelle à leur charge au motif qu'ils ont introduit une demande de crédit, qu'ils ont présenté la lettre d'acceptation de la banque et surtout qu'ils ont, contrairement à ce qui leur est reproché, comparu devant le notaire qui a rédigé un procès-verbal de difficultés (et non pas de non-comparution).

Pour autant qu'une quelconque responsabilité devait être retenue à leur charge, ils concluent à un partage des responsabilités au motif que la partie venderesse et l'agence immobilière ont contribué à leur propre dommage, chacun à hauteur de 1/3, en commettant les fautes qui leur sont reprochées. Ils contestent la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement de la somme de 34.097 EUR sur base de la responsabilité contractuelle au motif que la clause pénale n'est pas stipulée en sa faveur et sur base de la responsabilité délictuelle au motif notamment qu'elle ne rapporte pas la preuve de son dommage vu qu'il lui sera, selon eux, toujours loisible de toucher sa commission dans le cadre d'une vente subséquente en cas de résolution du compromis. Ils formulent une demande en garantie contre chacune des parties assignées.

Les consorts ALIAS1.) font valoir qu'il importe peu dans le cadre de la garantie d'éviction que les indications du cadastre correspondent à celles qui figurent au compromis et que les actes notariés des propriétaires précédents renseignent une contenance de 1,4 ares comme le soutiennent les parties assignées alors que le compromis ne contient (contrairement à ces actes) aucune référence au jugement de 1972. Ils contestent s'être fait remettre avant la signature du compromis une copie du titre de propriété de PERSONNE3.). Ils soutiennent que l'e-mail allégué du 30 juillet 2020 dans lequel la question de la cour située devant la maison aurait été prétendument abordée n'existe pas. Quant à l'e-mail du 1^{er} août 2020, ils soulignent qu'il date du lendemain de la signature du compromis et qu'ils ne se sont aperçus de la photographie y annexée relative à la référence litigieuse audit jugement qu'en cours de procédure. Les consorts ALIAS1.) reprochent à la partie venderesse d'avoir manqué à son devoir de loyauté en omettant de les informer que son titre de propriété ne porte que sur 2/3 de la parcelle en cause et soutiennent qu'il lui appartient de démontrer que l'information relative notamment au jugement de 1972 leur a été donnée. Ils contestent que la partie litigieuse de la parcelle faisant l'objet du compromis soit affectée de servitudes et soutiennent qu'elle appartient au voisin. Selon eux, un extrait cadastral ne constitue qu'un indice qui est en l'occurrence contredit par le jugement de 1972, par la mention qui en est faite dans chaque acte translatif de propriété subséquent et par la possession du voisin. Ils soutiennent que l'objet du contrat n'a pas changé entre la première version du compromis préparée par l'agence immobilière et la version qui a finalement été signée, à savoir le bien que la partie venderesse est dans l'impossibilité de leur livrer. Ils affirment que seul le contenu de la clause suspensive et de celle prévoyant le remplacement d'une porte ont été renégociées.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives du 15 mars 2023, **PERSONNE3.)** demande au tribunal de :

- quant à la demande principale :
 - dire l'assignation nulle, sinon irrecevable, sinon caduque,
 - débouter les consorts ALIAS1.) de leur demande,
 - dire non fondée la demande en suppression d'un passage de ses conclusions ;
- quant à sa demande reconventionnelle :
 - pour autant que la demande principale à son encontre devait être fondée, condamner la société SOCIETE1.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre ;
 - condamner solidairement, sinon *in solidum* PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 97.000 EUR au titre de la clause pénale, avec les intérêts au taux légal à compter du 5 octobre 2020 (date butoir pour la passation de l'acte notarié), sinon du 11 décembre 2020 (date du procès-verbal de difficultés), sinon de l'introduction de l'affaire en justice,
 - condamner les consorts ALIAS1.) au paiement de dommages-intérêts de 10.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire,
 - condamner les consorts ALIAS1.) au paiement de la somme de 21.263,96 EUR à titre de frais et d'honoraires d'avocat sur base de la responsabilité contractuelle sinon délictuelle ;
- en tout état de cause :

- condamner solidairement, sinon *in solidum* PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les condamner solidairement, sinon *in solidum* aux dépens de l'instance.

Elle conclut à l'admissibilité du témoignage de l'agent immobilier.

PERSONNE3.) oppose la nullité, sinon l'irrecevabilité, sinon la caducité de la demande pour défaut de transcription de l'assignation au registre de la conservation des hypothèques tel que prescrit par l'article 17 de la prédite loi de 1905 au motif que l'exploit introductif d'instance comporte à titre plus subsidiaire une demande visant à voir déclarer le compromis de vente nul.

Elle précise qu'aucun contrat n'a été signé entre elle et la société SOCIETE1.) qui lui a été conseillée par son banquier. Elle soutient que PERSONNE4.) était l'unique interlocuteur des acquéreurs potentiels et que concernant les consorts ALIAS1.), un délai de moins de 48 heures s'est écoulé entre la première prise de contact et la signature du compromis, préparé par l'agence immobilière (envoyé par courriel du 30 juillet à 8h03) et modifié à la demande des consorts ALIAS1.). Elle affirme que l'agence immobilière a proposé par courriel du 31 juillet 2020 (envoyé à 11h58) de fixer un rendez-vous avec les consorts ALIAS1.) pour signer le compromis de vente à 19h avec eux et que PERSONNE1.) a envoyé sa version du compromis par courriel du même jour (12h26) qui a été signé au courant de l'après-midi par PERSONNE3.) et vers 19h par les consorts ALIAS1.).

Elle soutient que les consorts ALIAS1.) ne rapportent pas la preuve d'avoir présenté un certificat bancaire avant le 30 août 2020, d'avoir demandé la prorogation de cette date ou qu'elle ait acquiescé à une telle prorogation.

PERSONNE3.) fait valoir que le compromis est « caduc », respectivement la vente « résolue » au motif qu'aucune lettre d'acceptation ou de refus du prêt ne lui a été présentée « avant la date butoir du 30 août 2020 ».

PERSONNE3.) fait valoir que la clause relative à la prorogation du délai a été insérée par les consorts ALIAS1.) et que le mot « pouvoir » est synonyme de possible, de sorte que son accord express était requis pour toute prorogation et qu'elle était en droit de ne pas l'accepter. Elle soutient qu'admettre le contraire reviendrait à vider de son contenu l'obligation de produire un accord de prêt endéans le terme convenu et à permettre aux acquéreurs de « reporter sine die la passation de l'acte notarié dès production d'un tel courrier ». Elle soutient que de telles conditions potestatives sont nulles par application des articles 1170 et 1174 du Code civil. Elle fait valoir qu'elle n'a pas accepté de prorogation et que les consorts ALIAS1.) n'ont pas présenté d'accord pour un financement bancaire pour le terme fixé conventionnellement au 30 août 2020 « ce qui a conduit Me KRIEGER à leur envoyer le 7 octobre 2020, un courrier constatant la résolution du Compromis » et précisant qu'elle n'avait pas accepté de proroger le délai conventionnel.

Dans ses conclusions récapitulatives, elle fait valoir que le courrier des consorts ALIAS1.) daté du 27 août 2020 ne lui a été notifié qu'après le 30 août 2020 de sorte que le compromis de vente était déjà résolu à cette date. Dans lesdites conclusions, elle soutient également que « La date lors de laquelle l'avis de dépôt fut remis dans la boîte aux lettres de la Venderesse ne résulte pas des pièces du dossier » et qu'il appartient aux demandeurs de verser « l'accusé de réception du courrier qu'ils affirment avoir envoyé le 27.08.2023 » mais qu'ils retiennent cette pièce. Elle soutient n'avoir réceptionné ce courrier qu'en septembre 2020 et avoir été au Portugal jusqu'au 1^{er} septembre 2020 conformément à la carte d'embarquement qu'elle verse aux débats. Elle souligne que la société SOCIETE1.) avait demandé par courriel du 20 août 2020 des nouvelles des consorts ALIAS1.) concernant leur demande de crédit mais qu'aucune réponse n'y a été réservée. Elle estime que la mention dans la lettre du 27 août 2020 qu'elle est supposée accepter la prorogation du délai à défaut de la contresigner constitue une tentative de modification de la clause suspensive. Elle conteste que son courrier du 9 novembre 2020 vaille acceptation de la prorogation du délai pour la réalisation de la condition suspensive au motif qu'elle y a seulement indiqué accepter une vente à condition qu'elle se fasse au prix indiqué dans le compromis et que l'acte authentique soit signé le jour indiqué. Elle souligne que ce courrier constitue une réponse au courrier des consorts ALIAS1.) du 7 octobre 2020 dans lequel ils affirment que le compromis n'est « plus en vigueur ». Elle soutient avoir confirmé « la résiliation de plein droit » par courrier du 10 mars 2022.

Au motif qu'en absence de présentation d'un certificat bancaire dans le délai conventionnel, le compromis est résolu, sinon résilié aux torts exclusifs des consorts ALIAS1.), PERSONNE3.) fait valoir qu'elle est en droit d'exiger au même titre que la société SOCIETE1.) le paiement de la pénalité conventionnelle par les consorts ALIAS1.).

PERSONNE3.) souligne que ce n'est que le 23 septembre 2020, soit 23 jours après la signature du compromis et 22 jours après avoir obtenu la photo de la remarque relative au jugement de 1972 envoyée par courriel de l'agence immobilière du 1^{er} août 2020, et une fois le nouveau passeport énergétique établi, que les consorts ALIAS1.) ont demandé une réduction du prix. Elle soutient que l'existence du jugement de 1972 avait été abordée avant la signature du compromis de vente, faute de quoi les consorts ALIAS1.) aurait réagi immédiatement après l'envoi de la photo y relative.

PERSONNE3.) fait valoir que si le compromis de vente ne devait pas être considéré comme résolu, sinon caduc après le terme du 30 août 2020, il l'est devenu le 5 octobre 2020 date fixée par le compromis pour la signature de l'acte notarié.

Elle soutient qu'un certificat bancaire du 10 septembre 2020 a seulement été porté à sa connaissance le 11 novembre 2020, qu'il contient des réserves (notamment relatives à la constitution de garanties suffisantes) et que le financement porte sur un montant inférieur au prix convenu dans le compromis, ce qui explique selon elle pourquoi les consorts ALIAS1.) ont demandé une réduction du prix de vente.

Pour l'hypothèse où le tribunal ne devait pas dire que le compromis de vente est caduc faute de réalisation de la condition suspensive, PERSONNE3.) fait valoir que le compromis est nul en raison du désaccord des parties sur le prix, respectivement sur les éléments essentiels du contrat (conformément à ce qui résulte de la mise en demeure des consorts ALIAS1.) du 23 septembre 2020).

Pour l'hypothèse où le tribunal ne devait déclarer le compromis de vente ni caduc, ni nul, elle fait valoir qu'il a été valablement résilié par courrier du 10 mars 2022.

Quant à la surface de la maison, elle soutient que conformément au courrier de son précédent mandataire Maître Georges KRIEGER du 7 octobre 2020, la surface au sol est de 118m² (et non de 101,37m² comme affirmé) de sorte qu'une éventuelle erreur ne serait pas substantielle.

Quant à la performance énergétique de la maison, elle fait valoir que l'agence immobilière avait remis une copie du certificat aux demandeurs avant la signature du compromis. Elle soutient que le passeport énergétique a été demandé par PERSONNE1.) par courriel du 30 juillet 2020 (à 15h06), que l'agence immobilière lui a transmis la première page par courriel du même jour (à 16h12) en précisant qu'il était de 2011 et antérieur aux travaux de rénovations mais que les consorts ALIAS1.) ont répondu immédiatement (courriel de 23h24) vouloir signer leur version du compromis dès le lendemain sans attendre l'établissement d'un nouveau passeport. Elle conteste qu'il résulte du règlement grand-ducal de 2007 qu'il faille mettre à jour le certificat avant la signature d'un compromis. Elle soutient encore que la performance énergétique résultant du certificat établi après la signature du compromis est meilleure que celle résultant du certificat de 2011.

Quant à la contenance du terrain, elle soutient que les limites de la propriété sont visibles *in situ* ce qui exclut selon elle toute possibilité de tromperie. Elle souligne que la terrasse litigieuse a la même couleur que la propriété voisine qui est enclavée, de sorte que son voisin bénéficie d'une « servitude de passage » et qu'elle en est « nu-proprétaire ». Elle souligne qu'il n'est pas fait référence dans le compromis de vente qu'elle avait signé au moment de son acquisition au jugement de 1972 et que la remarque relative à ce jugement dans son acte authentique ne fait que rappeler un fait constaté en 1972 mais pas la constance de ce fait depuis cette date. Elle soutient également que ce jugement de 1972 ne concerne que « la possession d'une terrasse et d'un escalier » à l'époque au bénéfice du voisin. Elle soutient encore que la preuve de l'existence de son titre de propriété portant sur une contenance de 1,4 ares résulte des actes translatifs successifs et de l'extrait cadastral.

Quant aux travaux, PERSONNE3.) soutient avoir introduit une demande d'autorisation le 14 février 2022 aux fins de voir constater le changement d'affectation du garage de la maison en cuisine, qu'il résulte du courrier de la Ville de Luxembourg du 15 novembre 2022 que des espaces verts doivent également être aménagés sur la terrasse litigieuse servant d'accès à la maison du voisin et que suivant autorisation de bâtir obtenue le 9 janvier 2023, une surface d'approximativement 0,14 ares est à revêtir de verdure.

En ordre subsidiaire et pour autant que le compromis de vente devait avoir continué à produire ses effets au-delà du 30 août 2020, PERSONNE3.) conteste les bases légales invoqués par les consorts ALIAS1.). Elle fait valoir que l'article 1134 du Code civil invoqué par les demandeurs permet l'exécution de la vente mais au prix convenu, que l'article 1184 ne permet pas une exécution avec réduction du prix et que les articles 1610 et 1611 ne sont pas d'application au motif que la délivrance ne se fait pas parce que les demandeurs refusent de payer le prix convenu. Elle soutient que les articles 1625 et 1626 du Code civil sont inapplicables en raison de la caducité du compromis et qu'il en est de même de son article 1637 faute d'un accord définitif sur l'objet et sur le prix. Elle fait valoir que la demande subsidiaire sur base des articles 1616 et suivants du Code civil est prescrite par application de l'article 1622 dudit code, qu'en tout état de cause sa propriété sur les 1,4 ares résulte de son acte authentique de vente et du relevé cadastral, que les demandeurs n'établissent pas que le possesseur ait procédé à une revendication, que l'état des lieux aurait permis de soupçonner – à la supposer établie - une éviction, respectivement que la servitude est apparente.

Le montant de 114.490 EUR réclamé à titre de dommages-intérêts, ainsi que celui de 77.000 EUR ou de 7.490 EUR est contesté dans son principe et son *quantum*.

PERSONNE3.) conteste l'évaluation faite par les consorts ALIAS1.) au motif notamment qu'il résulte de l'autorisation de bâtir du 9 janvier 2023 que seule une surface d'approximativement 0,7ares peut être aménagée sous forme de terrasse, de sorte que la réduction du prix en cas d'éviction s'élèverait tout au plus à 2.000 EUR.

Arguant que la nature de la responsabilité entre parties est de nature contractuelle, elle conteste la demande en ce qu'elle est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Aux termes de ses conclusions des 4 juillet 2022 et 4 mai 2023, la **société SOCIETE1.)** demande au tribunal de :

- quant à la demande principale :
 - dire l'assignation nulle, sinon irrecevable, sinon caduque,
 - débouter les consorts ALIAS1.) de leur demande ;
- quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) :
 - débouter PERSONNE3.) de sa demande visant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation par la société SOCIETE1.) ;
- quant à sa demande reconventionnelle :
 - condamner conjointement, sinon solidairement, sinon chacun pour la moitié PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 34.097 EUR au titre de la commission de vente,
 - condamner conjointement, sinon solidairement, sinon chacun pour la moitié PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 8.000 EUR à titre de frais d'avocat, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir ;
- en tout état de cause :

- condamner conjointement, sinon solidairement, sinon chacun pour la moitié (PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de 200 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les condamner conjointement, sinon solidairement, sinon chacun pour la moitié aux dépens de l'instance.

En ordre subsidiaire, elle sollicite une comparution personnelle des parties.

La société SOCIETE1.) se rallie aux conclusions prises pour PERSONNE3.).

Elle souligne qu'elle a été en contact avec les consorts ALIAS1.) pour la première fois le 26 juillet 2020 (à 22h), qu'un rendez-vous a eu lieu le 28 juillet 2020 (à 18h30) et qu'une offre a été faite le même jour (à 20h47), qui a été acceptée par PERSONNE3.). Elle fait valoir qu'il résulte de son courriel du 30 juillet 2020 que la question de la possession de la cour a été abordée avant la signature du compromis et affirme avoir présenté l'acte original aux demandeurs et leur avoir transmis une copie le 30 juillet 2020, respectivement par mail du 1^{er} août 2020. Elle se prévaut d'une attestation testimoniale de la personne physique en charge de la vente du bien de PERSONNE3.) pour établir que l'information relative au jugement de 1972 et à la situation des lieux a bien été donnée aux consorts ALIAS1.) avant la signature du compromis.

Quant à la condition suspensive, elle fait valoir que les parties acquéreuses ne peuvent pas modifier unilatéralement le terme convenu. Elle soutient que le premier courrier de la banque relatif à un dossier en traitement est imprécis et n'indique aucun montant, que ce n'est que le 11 novembre 2020 qu'un accord conditionnel bancaire a été transmis alors que fin septembre les consorts ALIAS1.) avaient contacté les parties assignées non pas aux fins de les informer de l'obtention d'un prêt mais pour renégocier le prix de vente, ce qui démontre selon elle qu'elles voulaient rester maître de la levée ou non la condition suspensive. Elle fait valoir que la clause est potestative. Elle soutient que la clause de prorogation de délai – qui ne contient qu'une possibilité et non une obligation - a été rajoutée par les parties acquéreuses. Elle est d'avis que le fait qu'il faille l'autorisation de la venderesse pour proroger le délai résulte du courrier des consorts ALIAS1.) du 27 août 2020 dans lequel ils lui demandent de contresigner la demande de prorogation de délai. Elle fait encore valoir que les consorts ALIAS1.) ne prouvent pas que la demande de prorogation du délai ait été faite avant le 30 août 2020 et soutient que la partie venderesse n'y a pas acquiescé. Elle affirme qu'il ne résulte pas des pièces du dossier à quelle date le courrier du 27 août 2020 a été posté ou a été déposé au domicile de la venderesse. Elle en conclut que le compromis doit être « déclaré comme résolu sinon résilié », respectivement qu'il est « caduc ».

La société SOCIETE1.) soutient encore qu'aucun moyen ne permet de faire droit à la demande en réduction du prix, que la lésion invoquée n'est pas caractérisée et que les

limites exploitables du terrain (ce qui exclut le passage litigieux pour permettre d'accéder à la maison voisine) résultent de la situation des lieux (notamment des différentes couleurs utilisées par les propriétés concernées), ainsi que des photos versées en cause, de sorte qu'une garantie d'éviction est selon elle exclue.

Dans la mesure où le tribunal devait retenir une éviction partielle, la société SOCIETE1.) conteste qu'une valeur de 77.000 EUR puisse être attribuée aux marches d'escaliers et à la cour desservant l'immeuble voisin. Elle évalue cette valeur à 5.000 EUR maximum.

Elle soutient que le passeport énergétique de 2011 a été transmis avant la signature du compromis, qu'un accord en vue de le faire refaire a été trouvé et que les consorts ALIAS1.) voulaient signer le compromis sans attendre le nouveau passeport ou insérer une condition suspensive à ce sujet. Arguant que le nouveau classement énergétique est meilleur que celui présenté avant la signature du compromis, la société SOCIETE1.) conteste qu'il puisse y avoir un préjudice dans le chef des demandeurs.

Les montants réclamés sont contestés dans leur principe et leur *quantum*.

L'agence immobilière conteste que les frais de transcription et d'enregistrement puissent être mis à sa charge.

Elle soutient qu'une demande en nullité doit être présentée en ordre principal et pas pour le cas où une demande en réduction du prix ne devait pas aboutir. Elle fait valoir que « le fait que les parties demanderesses poursuivent principalement l'exécution du contrat signifie qu'il présente une certaine utilité pour elles ce qui leur interdit de soutenir qu'elles n'auraient pas contracté sans le dol ». Elle conteste toute manœuvre ou erreur. Elle soutient que les articles 1616 et suivants du Code civil ne s'appliquent pas lorsque la surface de la maison n'est comme en l'espèce pas indiquée dans le compromis. Elle conteste que le montant de 91.300 EUR puisse lui être demandé et soutient que le seul préjudice qu'une victime d'un dol pourrait demander est celui résultant de la perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses.

Elle fait valoir que les consorts ALIAS1.) ne prouvent aucune faute caractérisée dans son chef et soutient qu'un mesurage a été effectué devant les parties, qu'elle a montré l'acte de propriété de la venderesse et expliqué les limites de propriété tout en leur suggérant de faire réaliser un nouveau passeport énergétique.

La société SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle pour l'hypothèse où le compromis ne devait pas être déclaré résolu ou résilié et que la vente devait être maintenue en paiement sa commission s'élevant à 3% du prix de vente.

Elle demande également le remboursement des frais d'avocat qu'elle a dû exposer pour assurer sa défense.

Appréciation :

1) Sur la demande principale des consorts ALIAS1.)

Il résulte de la demande introduite par assignation du 23 février 2021 que les consorts ALIAS1.) demandent principalement l'exécution de la vente de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), pour un prix moindre que celui initialement convenu dans le compromis de vente, subsidiairement l'annulation du compromis de vente, en cas de succès de l'une ou de l'autre de ces demandes, la condamnation de l'agence immobilière au paiement de dommages-intérêts pour perte de chance, ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) aux frais du notaire et aux frais et honoraires de leur avocat.

La question de savoir si les conditions posées par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers sont remplies intéresse seulement le volet subsidiaire de la demande relatif à la nullité du compromis de vente et est à aborder le cas échéant avec l'examen de cette question. Il en est de même de la prescription opposée à la demande subsidiaire faite sur base des articles 1616 et suivants du Code civil.

a) Demande principale en exécution de la vente

Par application de l'article 1134 du Code civil invoqué par les demandeurs à l'appui de leur demande principale, les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Pour interpréter la volonté des parties, il y a donc lieu de s'en tenir au contrat qu'elles ont signé.

Concernant la vente, elle est en principe parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix (article 1583 du Code civil) et la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

Pour emporter la formation d'un contrat, il n'est pas nécessaire que l'offre se présente sous la forme d'un projet complet de contrat, mais il suffit qu'elle fixe les éléments essentiels de la convention y proposée et qui consistent, en ce qui concerne le contrat de vente, en la chose vendue et en son prix.

En l'occurrence, abstraction faite de la problématique engendrée notamment par l'existence du jugement prononcé le 13 juin 1972 et mentionné dans les actes translatifs de propriété depuis, l'intention initiale de PERSONNE3.) et des consorts ALIAS1.) était de s'engager dans un compromis de vente ayant pour objet la maison sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section EB de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO2.) avec une contenance de 1,4 ares, pour le prix de vente de 970.000 EUR.

Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est en principe parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition.

Ainsi, par application de l'article 1584 du Code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

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

Le compromis de vente du 31 juillet 2020 stipule sous le titre « **CLAUSE SUSPENSIVE** : Le présent compromis de vente est conclu sous la condition suspensive expresse de l'obtention d'un prêt par les Acquéreurs.

Les Acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour le règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où les Acquéreurs devraient se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des Acquéreurs.

Il est expressément convenu que les Acquéreurs s'engagent à présenter au Vendeur a lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard le

30 août 2020. Si les Acquéreurs ne présentent pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aura été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale en cas de résiliation devra être versé au Vendeur.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé si l'Acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement. »

PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) résistent à la demande en exécution de la vente au motif notamment que le compromis de vente est résolu ou caduc faute pour les consorts ALIAS1.) d'avoir obtenu un financement pour l'intégralité du prix de vente et endéans le délai convenu.

Il résulte des stipulations précitées que le compromis de vente du 31 juillet 2020 est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les consorts ALIAS1.).

La condition relative à l'obtention d'un crédit bancaire pour le financement d'un projet est stipulée en faveur des deux parties contractantes. D'abord en faveur de l'acquéreur qui doit s'assurer du financement de son projet immobilier préalablement à la conclusion définitive du contrat. Ensuite en faveur de la partie venderesse qui a intérêt à contracter

avec un acquéreur dont la solvabilité est garantie en cas de besoin par un crédit bancaire. Il ne faut cependant pas en conclure que la condition suspensive stipulée au compromis obligerait l'acquéreur de recourir, en tout état de cause, à un financement bancaire. Il lui est loisible de choisir un autre mode de financement, à condition qu'il offre à la partie venderesse une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire initialement envisagé.

Puisque le compromis ne fait pas état d'un autre montant que celui stipulé à titre de vente et qu'il stipule que les consorts ALIAS1.) ont besoin d'un « prêt (...) pour le règlement du prêt prix de vente », cette condition suspensive s'entend de l'obtention d'un prêt, à compléter le cas échéant d'un financement moyennant des fonds propres, pour honorer la totalité du prix de vente de 970.000 EUR.

Quant au délai pour la réalisation de la condition suspensive, l'article 1176 du Code civil dispose :

« Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas. »

En l'occurrence, la réalisation de la condition suspensive est enfermée dans un délai, soit le 30 août 2020 (et non le 5 octobre 2020 qui correspond à la date prévue par les parties pour la signature de l'acte notarié ayant pour objet de formaliser la vente).

Il appartenait donc aux consorts ALIAS1.) de prouver qu'ils ont obtenu un crédit, respectivement qu'ils disposent des fonds nécessaires à l'acquisition de l'immeuble et qu'ils ont justifié l'existence d'un tel financement en versant un document afférant à la partie venderesse pour le 30 août 2020.

Par courriel du 20 août 2020, l'agence immobilière a demandé aux consorts ALIAS1.) s'ils ont des nouvelles de la banque.

Il ne résulte pas des pièces soumises au tribunal que les consorts ALIAS1.) aient répondu à cette demande de la société SOCIETE1.).

Les consorts ALIAS1.) ne contestent pas ne pas avoir remis à PERSONNE3.) une lettre d'acceptation respectivement de refus de prêt pour le 20 août 2020.

Ils soutiennent cependant que le terme fixé conventionnellement pour la réalisation de la condition suspensive a été automatiquement prorogé par l'envoi d'une lettre datée du 27 août 2020 destinée à PERSONNE3.) et par laquelle il lui ont fait parvenir un certificat bancaire du même jour attestant que leur demande en vue de l'obtention d'un crédit est en cours de traitement.

PERSONNE3.) conteste que cette lettre ait été envoyée, respectivement reçue avant le terme expirant le 30 août 2020.

Par application de l'article 1354 du Code civil, l'aveu qui est opposé à une partie est ou extrajudiciaire ou judiciaire.

L'article 1356 du Code civil dispose : « L'aveu judiciaire est la déclaration que fait en justice la partie ou son fondé de pouvoir spécial.

Il fait foi contre celui qui l'a fait.

Il ne peut être divisé contre lui.

Il ne peut être révoqué, à moins qu'on ne prouve qu'il a été la suite d'une erreur de fait. Il ne pourrait être révoqué sous prétexte de droit. »

L'aveu requiert une intention ou une volonté de la part de celui dont il émane, en ce sens que l'aveu est la déclaration par laquelle une personne reconnaît pour vrai et comme devant être tenu pour avéré à son égard, un fait de nature à produire contre elle des conséquences juridiques (Cour d'appel, 27 février 2013, Pas. 36, p. 169).

Si les consorts ALIAS1.) ne rapportent pas la preuve de l'envoi par recommandé et de l'accusé de réception de leur lettre, ils soutiennent que PERSONNE3.) a fait, dans un corps de conclusions précédant la notification de ses conclusions récapitulatives, l'aveu que cette lettre du 27 août 2020 a été remise avant l'expiration du terme fixé au compromis.

Les « conclusions récapitulatives et ampliatives n° 2 remplaçant les conclusions antérieures » prises pour PERSONNE3.) le 15 mars 2023 ne contiennent pas d'aveu en ce sens.

La présente affaire a été introduite antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 15 juillet 2021 (portant modification du Nouveau Code de procédure civile, du Code du travail, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif, et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale), de sorte que le nouvel article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, prévoyant la notification de conclusions de synthèse, n'est pas d'application.

Les conclusions récapitulatives du 15 mars 2023 ont donc été prises volontairement et à l'initiative de Maître Charles KAUFHOLD (en principe sur base de l'accord conclu avec le Barreau le 13 septembre 2013).

Si, en cas de conclusions récapitulatives (ou de synthèse), le juge ne doit pas répondre aux conclusions antérieures, ces conclusions ne sont pas pour autant écartées des débats, retirées du dossier ou annulées, mais conservent tous leurs effets procéduraux.

Les conclusions antérieures ne sont pas anéanties ; c'est ainsi que l'aveu judiciaire, contenu dans des conclusions antérieures, n'est pas rétracté du seul fait qu'il n'a pas été repris dans les dernières conclusions (Cass. fr. 1^e civ., 20 mai 2003, n° 00-18.295: JurisData n° 2003-019028 *in* JurisClasseur Procédures Formulaire, Hervé Croze, Fasc. 10 : Assignation, 15 octobre 2020, m.àj. 21 janvier 2023).

Le tribunal peut donc se référer aux conclusions prises par Maître Charles KAUFHOLD antérieurement à son corps de conclusions récapitulatives pour vérifier si elles contiennent l'aveu dont fait état Maître Charles MULLER.

Il résulte des conclusions prises pour PERSONNE3.) le 30 mars 2022 que :

« - l'avis de dépôt du courrier du 27 août 2020 fut remis par la poste le 28.08.2020 dans la boîte aux lettres de Madame PERSONNE3.), au moment où elle se trouvait au Portugal (...)

- dimanche 01.09.2020, elle embarqua au départ de Lisbonne (...) et arriva au Luxembourg à 20h30. Elle ne put donc pas réceptionner avant le 2 septembre 2020, le courrier que les demandeurs lui avaient envoyé le 27.08.2020 » (conclusions de Maître Charles KAUFHOLD du 30 mars 2022, p. 12).

Eu égard à ce qui est écrit dans ces écritures judiciaires dont le tribunal est saisi, PERSONNE3.) est en aveu que la lettre du 27 août 2020 a été envoyée le 27 août 2020 et a été remise dans sa boîte à lettres le 28 août 2020.

Le fait qu'elle se soit volontairement rendue à l'étranger à cette période correspondant à l'expiration du terme de la condition suspensive fixé d'un commun accord avec les parties demanderesses, est inopérant. La remise de la lettre à la poste et son dépôt dans sa boîte à lettres caractérisent sa notification à la partie venderesse au sens voulu par le compromis de vente.

La demande de prorogation du délai a donc été faite avant l'échéance du terme.

Par application de l'article 1175 du Code civil, toute condition doit être accomplie de la manière que les parties ont vraisemblablement voulu et entendu qu'elle le fût.

Il résulte des conclusions des parties que la clause suspensive a été rédigée et proposée par l'agence immobilière (qui prévoyait initialement un terme au 20 août 2020), agissant pour le compte de PERSONNE3.), et renégociée et réécrite par les conjoints ALIAS1.), notamment en ce qui concerne les stipulations relatives à la prorogation du délai.

Suivant l'article 1174 du Code civil, toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige.

Il résulte du compromis de vente que le délai fixé pour la réalisation de la condition suspensive « pourra être prolongé » par la production d'un certificat bancaire attestant que la demande de crédit est en cours de traitement.

Le certificat bancaire de la banque SOCIETE2.) annexé à la lettre du 27 août 2020 remplit les conditions de cette stipulation contractuelle.

Le verbe « pouvoir » s'entend comme avoir la faculté, la possibilité de faire quelque chose. Il vise une hypothèse et non une obligation.

Puisque le compromis de vente ne stipule pas que délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus « sera » prolongé par la production d'une telle attestation, la prorogation du terme n'est pas automatique comme l'affirment les demandeurs.

Le terme fixé au 30 août 2020 est dès lors seulement susceptible d'être prorogé.

Une condition potestative est celle qui porte sur un évènement qui dépend de la seule volonté du débiteur. Pour déterminer si cette définition est remplie, il faut examiner si la clause contractuelle crée concrètement un déséquilibre des forces économiques en présence et si elle permet au débiteur de tenir le créancier à sa merci.

Admettre que la partie acquéreuse, qui est en l'occurrence débitrice de la condition suspensive enfermée dans un délai strict, puisse unilatéralement proroger le terme contractuel, sans accord du créancier de cette clause et sans aucune limitation de durée, lui permettrait de tenir la partie venderesse à sa merci et de bloquer la réalisation de la vente en se limitant à produire une demande en cours de traitement par une institution financière.

Telle n'a pas pu être la volonté de l'ensemble des parties contractantes de sorte que, outre le terme utilisé dans le compromis faisant référence à une simple faculté, la prorogation du délai requiert non seulement que les parties acquéreuses fournissent avant le 30 août 2020 un certificat attestant qu'une demande de crédit est en cours de traitement, mais encore que la partie venderesse acquiesce, au vu de ce certificat, à une telle prorogation (étant rappelé qu'une condition relative à l'obtention d'un crédit est aussi stipulée en faveur de la partie venderesse).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE3.) ait donné son accord express à la prorogation du terme sollicitée par les consorts ALIAS1.).

La notice insérée à la fin de la lettre des consorts ALIAS1.) du 27 août 2020 suivant laquelle PERSONNE3.) sera, à défaut d'avoir contresignée la lettre pour le 7 septembre 2020, « présumée accepter son contenu », est unilatérale et tend à prouver directement contre le contrat négocié entre parties. Par ailleurs, elle ne prévoit qu'une seule hypothèse exclusivement en la faveur des parties acquéreuses : l'acceptation de la prorogation du terme par la partie venderesse en la contresignant et également son acceptation en ne la contresignant pas.

Il ne serait donc être retenu que PERSONNE3.) a tacitement consenti à la prorogation du terme en ne contresignant pas ladite lettre.

La prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que des faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cass. 29 juin 2000, Pas. 31, p. 440).

Les consorts ALIAS1.) se prévalent d'un courrier de PERSONNE3.) du 9 novembre 2020 pour conclure à une acceptation dans son chef de la prorogation du terme ou à une renonciation de la condition suspensive.

Ce courrier a été rédigé dans le contexte suivant :

Après le courriel de l'agence immobilière du 20 août 2020 demandant aux parties ALIAS1.) où en est leur demande de crédit et après la lettre de ces derniers du 27 août 2020 sollicitant une prorogation du terme, les consorts ALIAS1.) ont adressé un courrier recommandé le 23 septembre 2020 à la société SOCIETE1.) et à PERSONNE3.) pour insister sur leur volonté d'acheter le bien litigieux mais pour un prix moindre, ce pour les motifs y énoncés, sans toutefois fournir d'accord bancaire pour le prix de vente.

Les faits invoqués à l'appui de leur demande en réduction du prix ont été contestés par courrier de Maître Georges KRIEGER, occupant pour la société SOCIETE1.), du 7 octobre 2020 dans lequel il conclut également à une absence de validité du compromis.

Il résulte d'un courrier adressé le 23 octobre 2020 à PERSONNE3.) que le notaire désigné par le compromis estime que « n'étant pas en possession de l'accord (ou refus) bancaire de la partie acquéreuse, le compromis est encore sous condition suspensive ».

Par courrier du 9 novembre 2020, Maître Georges KRIEGER a écrit ce qui suit aux consorts ALIAS1.) « au nom et pour le compte » de PERSONNE3.): « (...) Premièrement, ma mandante me charge de vous faire savoir qu'elle conteste formellement la teneur de votre courrier du 23 septembre 2020 et qu'elle se rallie au courrier que je vous ai adressé le 7 octobre dernier. Deuxièmement, vous êtes sommés de vous présenter (...) en l'étude de Maître Cosita Delvaux, notaire, pour y passer l'acte de vente (...) pour le prix de 970.000 € (...) Dans le cas où vous refuseriez de signer l'acte notarié, veuillez me prévenir sans autre délai (...) ».

Maître Charles MULLER lui a répondu par courrier du 11 novembre 2020, en sa qualité de mandant des consorts ALIAS1.), que ses parties maintiennent leurs reproches formulés à l'appui d'une demande en réduction du prix, que les « mandants [de Maître Georges KRIEGER] sont malvenus à vouloir en l'état faire acter la vente devant notaire », que « la date limite du 30 août a été valablement prorogée » et qu'un « financement du bien a été accordé » en se référant à un certificat de la banque SOCIETE2.) du 10 septembre 2020 relatif à l'octroi d'un prêt pour la somme de 880.000 EUR, joint à ce courrier.

Le courrier litigieux du 9 novembre 2020 renvoie expressément à celui du 7 octobre 2020 dans lequel il est écrit que : « (...) A plusieurs reprises, mes mandants vous ont demandé

des nouvelles par rapport à votre demande de crédit (..) la partie venderesse n'a pas accepté de prolonger le délai conventionnel. Il faut en conclure que le compromis de vente n'est actuellement plus en vigueur. Pour aller plus loin dans le raisonnement, le compromis de vente se trouve, en l'absence de réponse bancaire délivrée dans le délai conventionnel, résolu, sinon résilié à vos torts exclusifs ».

Vu le renvoi opéré par la lettre du 9 novembre 2020 à celle du 7 octobre 2020, vu le contexte général d'échange de courriers et de contestations dans lequel elle s'inscrit, vu encore qu'elle ne relate pas de faits survenus avant le 30 août 2020 susceptibles d'être interprétés dans le sens d'un acquiescement, cette lettre de Maître Georges KRIEGER du 9 novembre 2020 ne peut pas être interprétée comme valant acceptation dans le chef de PERSONNE3.) d'une prolongation sans terme du délai initialement convenu pour la réalisation de la condition suspensive.

Il ne résulte pas non plus de cette lettre du 9 novembre 2020 que PERSONNE3.) ait renoncé à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, alors que cette condition est également stipulée en sa faveur et qu'en l'absence preuve de fonds suffisants endéans le délai requis, elle a intérêt à invoquer la non-réalisation du prêt bancaire prévu au compromis de vente.

Il y a défaillance de la condition suspensive lorsque le délai de réalisation est expiré.

Le prêt bancaire relatif à un financement partiel du prix de vente n'a été communiqué que plus de deux mois après l'échéance du terme et la preuve du financement du solde du prix moyennant des fonds propres n'a été communiquée qu'en cours d'instance.

Dès lors, la condition suspensive stipulée dans le compromis de vente du 31 juillet 2020 a défailli.

Lorsque la condition suspensive a défailli, le contrat, signé sous cette condition qui ne s'est pas réalisée, est censé ne jamais avoir existé avec la conséquence que si des effets s'étaient produits à la suite de ce contrat, ils devront disparaître, le contrat étant lui-même devenu caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Si l'évènement prévu ne se réalise pas, la promesse synallagmatique de vente est caduque.

Le compromis de vente du 31 juillet 2020 est donc caduc.

PERSONNE3.) et les consorts ALIAS1.) sont donc dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

La demande principale en exécution forcée de la vente pour un prix inférieur à celui stipulé dans le compromis de vente (que ce soit moyennant réduction du prix ou sur

compensation après condamnation au paiement de dommages-intérêts), ainsi que la demande subsidiaire en annulation du compromis de vente n'est donc pas fondée.

La demande en condamnation de l'agence immobilière en paiement de dommages-intérêts de 59.720 EUR (soit 54.720 EUR + 5.000 EUR) respectivement de 91.300 EUR (soit 86.300 EUR + 5.000 EUR) n'est, au vu de la caducité retenue, pas à examiner puisqu'elle n'a été formulée que pour l'hypothèse où il serait fait droit à la demande en exécution de la vente à prix réduit ou avec paiement de dommages-intérêts, ou à la demande subsidiaire en annulation du compromis de vente.

Pour retenir la caducité du compromis de vente, le tribunal n'a pas été amené à examiner le passage litigieux figurant dans des conclusions antérieures aux conclusions récapitulatives, de sorte que la suppression sollicitée n'est pas à ordonner.

b) Demande en paiement des frais notariés et d'avocat

Le principe est que le préjudice résultant d'une faute doit être réparé par l'auteur de la faute.

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cass. 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Si le remboursement des frais et honoraires d'avocat peut en principe être demandé sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les consorts ALIAS1.) ne prouvent pas, au vu de la solution retenue, l'existence d'une faute de PERSONNE3.) ou de l'agence immobilière dans le cadre de la présente affaire.

Ils sont donc à débouter de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

De même, vu la caducité du compromis de vente faute de réalisation de la condition suspensive, aucune faute ne peut être mise à charge de PERSONNE3.) en relation causale avec les frais de notaire déboursés, de sorte que la demande en paiement faite à ce titre sur base de la responsabilité délictuelle est également infondée.

2) Sur les demandes reconventionnelles

a) Demande reconventionnelle de PERSONNE3.)

La demande des consorts ALIAS1.) ayant été déclarée non-fondée, la demande reconventionnelle visant à voir condamner la société SOCIETE1.) à tenir PERSONNE3.) quitte et indemne de toute condamnation n'est pas à examiner.

Le compromis de vente du 31 juillet 2020 stipule sous le titre « CLAUSE PENALE :

Si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour l'acte authentique (...) la partie défaillante devra dans ce cas (i) 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 (...) ».

Eu égard au procès-verbal de difficultés dressé par le notaire le 11 décembre 2020, les consorts ALIAS1.) ont comparu devant le notaire.

Par ailleurs, le compromis de vente, préalable à l'*instrumentum* à signer devant notaire, a été déclaré caduc pour défaut de réalisation d'une condition suspensive et non pas résiliés aux tort des parties ALIAS1.).

Les conditions pour le paiement de la clause pénale n'étant pas remplies, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 97.000 EUR.

L'article 6-1 du Code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe et sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents de tiers par un détournement de leur fonction sociale.

L'exercice de l'action en justice est libre. Il ne devient n'est répréhensible qu'au cas où le plaideur a commis un abus, l'abus de procédure n'exigeant cependant ni la mauvaise foi, ni le dol et peut résulter d'un comportement fautif.

En l'occurrence, l'existence d'un abus de droit dans le chef des consorts ALIAS1.) n'est pas établi de sorte que PERSONNE3.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

La demande en paiement à titre de dommages-intérêts d'honoraires d'avocat est conditionnée par la faute.

A défaut pour PERSONNE3.) de prouver l'existence d'une faute dans le chef des consorts ALIAS1.), elle est à débouter de sa demande reconventionnelle en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

b) Demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.)

Il résulte de la motivation des conclusions prises pour la société SOCIETE1.) le 1^{er} juillet 2022 que sa demande reconventionnelle en paiement de sa commission n'est formulée « que si le compromis ne devait pas être résolu sinon résilié et donc la vente maintenue ».

Le tribunal ayant prononcé la caducité du compromis de vente, l'examen de cette demande reconventionnelle en paiement de la somme de 34.097 EUR est superfétatoire.

Une faute dans le chef des parties ALIAS1.) n'étant pas établie, l'agence immobilière est à débouter de sa demande en paiement de dommages-intérêts de 8.000 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat.

3) Sur les mesures accessoires

Quant aux mesures accessoires, l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose : « Lorsqu'il paraît 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. »

En l'espèce, les parties respectives n'établissent pas l'iniquité requise par ledit article, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Par application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Vu l'issue du litige, les consorts ALIAS1.) sont à condamner *in solidum* aux dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

déclare le compromis de vente signé le 31 juillet 2020 entre PERSONNE3.) d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part caduc ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande ;

déboute PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle ;

déboute la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de sa demande reconventionnelle ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux dépens de l'instance.