

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH20/00066

Audience publique du jeudi vingt-cinq mai deux mille vingt-trois.

Numéros TAL-2019-10342 et TAL-2022-04268 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Cyntia WOLTER, juge délégué,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

I. TAL-2019-10342

ENTRE

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 9 décembre 2019,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Johanna MOZER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. TAL-2022-04268

ENTRE

1) PERSONNE3.), et son épouse,

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 3 mai 2022,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE5.), commerçant personne physique, agent immobilier exerçant sous l'enseigne commercial SOCIETE1.), établie L-ADRESSE3.), inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés au Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par la SOCIETE2.), inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

En date du 8 juin 2019, un compromis de vente, portant sur un appartement sis à L-ADRESSE5.), fut signé entre PERSONNE4.) et PERSONNE3.), vendeurs, d'une part, et PERSONNE2.) née PERSONNE2.), et PERSONNE1.), acquéreurs, d'autre part, pour le prix de 715.000.- euros.

Par exploit d'huissier de justice Patrick Kurdyban du 9 décembre 2019, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.)) et PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2.)) », comparant par Maître Gerard A. TURPEL, ont fait donner assignation à PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3.)) » et PERSONNE4.) (ci-après « PERSONNE4.)) » à se présenter devant le tribunal de ce siège.

Maître Gennaro PIETROPAOLO s'est constitué pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date du 17 décembre 2019.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-10342 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe chambre civile.

En date du 24 juin 2020, Maître Johanna MOZER s'est constituée nouvellement pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par exploit d'huissier du 3 mai 2022, PERSONNE5.) (ci-après « PERSONNE5.)) » a été mis en intervention dans le litige introduit suivant assignation du 9 décembre 2019.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-04268 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe chambre civile.

En date du 18 mai 2022, la SOCIETE2.), représentée par Maître Tom FELGEN, s'est constituée pour PERSONNE5.).

Par ordonnance de jonction du 4 juillet 2022, les deux rôles TAL-2019-1042 et TAL-2022-04268 furent joints.

Par ordonnance du 23 mars 2023, l'instruction a été clôturée.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 15 mars 2023 de la composition du tribunal.

A l'audience du 27 avril 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Johanna MOZER, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.), et son épouse, PERSONNE2.).

Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE3.), et son épouse, PERSONNE4.).

Maître Matthieu AÏN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE5.).

L'affaire a été prise en délibéré sous l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience publique du 27 avril 2023 par le président du siège.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Aux termes de l'assignation du 9 décembre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à titre principal à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer aux parties demandresses la somme de 71.500.- euros avec les intérêts à compter du jour de la présente demande en justice à titre de la clause pénale du compromis de vente du 8 juin 2019.

Ils sollicitent encore la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Les parties demandresses sollicitent encore une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Finalement ils demandent la condamnation des parties défenderesses aux entiers frais et dépens.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer qu'un compromis de vente fut signé avec les parties défenderesses, vendeurs, pour l'acquisition d'un appartement sis à L-ADRESSE5.), incluant une cave et un garage, pour le prix de 715.000.- euros.

Ledit compromis aurait été rédigé par l'intermédiaire de PERSONNE5.), agent immobilier, exerçant le commerce sous la dénomination « SOCIETE1.) ».

Le compromis de vente en question aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, ladite clause se lisant comme suit :

« Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation de refus du prêt au plus tard le 25 juin 2019. »

Les parties demanderesses auraient ainsi adressé un courriel à PERSONNE5.), mandataire des parties défenderesses, en date du 24 juin 2019 contenant l'acceptation de prêt de la SOCIETE3.) pour le financement du bien litigieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tiennent à ce titre encore à préciser que pendant toute l'opération immobilière, PERSONNE5.) aurait été leur unique interlocuteur et qu'ils n'auraient jamais rencontré PERSONNE3.) ni PERSONNE4.).

Selon les parties demanderesses, la réalisation de la condition suspensive aurait ainsi rendu la vente parfaite.

Or, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient refusé la formalisation de la vente par acte authentique.

En date du 10 juillet 2019, le clerc de notaire de Maître Henri Hellinckx se serait entretenu avec les parties défenderesses, qui auraient alors déclaré ne plus vouloir procéder à la vente dès lors qu'ils auraient signé un autre compromis de vente dans des conditions plus favorables.

En date du 12 juillet 2019, les parties défenderesses auraient été sommées, par courrier simple et courrier recommandé, de passer acte pardevant notaire.

Par courrier du 23 juillet 2019, Monsieur PERSONNE6.), salarié de la SOCIETE4.), aurait déclaré défendre les droits des parties défenderesses.

A ce titre, ce dernier aurait déclaré que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient déjà signé un compromis avec d'autres parties et qu'aucun accord ne serait envisageable.

Au fond, les parties demanderesses basent leur demande principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient exécuté leur obligation, à savoir le fait de présenter une proposition de financement d'un établissement bancaire pour l'acquisition de l'immeuble en question, de bonne foi et ceci endéans le délai impart.

A ce titre, une offre de prêt aurait été soumise aux parties défenderesses en date du 24 juin 2019, par courriel au mandataire de ces dernières, à savoir PERSONNE5.).

Ils se réfèrent à ce titre encore à un arrêt de la Cour d'appel du 10 février 2010 (Pas. 35, p. 155) selon lequel *« la condition suspensive de l'obtention d'un prêt dans un délai déterminé est réputée réalisée, et le contrat est valable et exécutoire, dès que la banque a présenté, sous quelque qualification ou technique que ce soit, l'offre de prêt prévue par le contrat »*.

En réplique aux contestations adverses relatives à la réalisation de la condition suspensive de l'introduction d'une demande d'un prêt bancaire endéans le délai de 5 jours à partir de la signature du compromis de vente litigieux, les parties demanderesses renvoient à un courriel de Monsieur PERSONNE7.), salarié de la société SOCIETE5.), qui aurait introduit la demande d'un prêt bancaire pour le compte de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE7.) confirmerait ainsi dans son courriel précité du 30 septembre 2020 qu'il avait introduit la demande d'un prêt bancaire en date du 12 juin 2019, partant endéans le délai butoir convenu entre parties (pièce n°9 de la farde II de Maître Johanna MOZER).

A ce titre, il est encore renvoyé à une attestation de la banque SOCIETE3.) du 5 juillet 2019 (pièce n°10 de la farde II de Maître Johanna MOZER) dans laquelle la banque confirmerait un accord de prêt portant sur le montant convenu pour l'achat de l'appartement litigieux, tout en renvoyant à un compte-rendu d'un entretien s'étant tenu le 14 juin 2019.

Les parties demanderesses font exposer que la SOCIETE3.) confirmerait indubitablement dans ladite attestation que l'entretien du 14 juin 2019, mentionné dans cette attestation, aurait eu comme sujet la demande d'obtention d'un prêt bancaire.

Ainsi, selon PERSONNE1.) et PERSONNE2.), si l'entretien précité n'avait eu comme but que l'obtention de simples renseignements, la banque n'aurait pas élaboré un plan de financement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir que le compromis de vente litigieux prévoirait la production d'une simple lettre d'acceptation et non d'un contrat de prêt finalisé, de sorte que le courriel du 24 juin 2019 précité établirait à lui seul que la condition suspensive serait remplie.

En refusant de formaliser la vente, les parties défenderesses auraient ainsi commis une faute contractuelle.

Par ailleurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir que la clause litigieuse du contrat ne serait assortie d'aucune sanction et que dès lors, le contrat aurait été resté « *valable sans égard de savoir si la condition suspensive s'est réalisée ou non* ».

Ainsi, en vertu du point 2) de la clause litigieuse, les parties ne seraient libres de tout engagement qu'en cas de refus d'un prêt bancaire, qui ne serait pourtant pas intervenu en l'espèce.

Le compromis de vente litigieux comporte une clause pénale, se lisant comme suit :

« En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente convenu, ainsi qu'une indemnité de 3% plus 17% TVA à l'agence immobilière [...]. »

Ainsi, la clause pénale leur serait due en raison du comportement fautif des parties défenderesses.

En ce qui concerne le défaut de mandat de PERSONNE5.) invoqué par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), les parties demanderesses font exposer que même pour la signature du compromis de vente litigieux elles n'auraient pas rencontré les vendeurs.

Dès lors, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient pu valablement penser que PERSONNE5.) aurait eu mandat *« pour recevoir et transmettre tous documents relatifs à l'opération en cours »*.

En outre, les parties défenderesses auraient versé elles-mêmes une copie du mandat de vente signé en date du 8 juin 2019 (pièce n°2 de la farde I de Maître Gennaro PIETROPAOLO).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent que même si le document précité ne serait pas qualifié de mandat de vente, il s'agirait néanmoins en l'espèce d'un mandat apparent et que dès lors la notification de l'offre bancaire à PERSONNE5.) en date du 24 juin 2019 remplirait les conditions prévues par le compromis de vente litigieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient de mauvaise foi alors que la raison pour leur refus de procéder à la formalisation de la vente par acte authentique, serait qu'ils auraient signé un nouveau compromis à prix plus élevé avec un autre acquéreur.

Au vu de la contestation des parties défenderesses quant au fait d'avoir trouvé un autre acquéreur qui serait prêt à acheter le bien à un meilleur prix, les parties demanderesses formulent une offre de preuve de faire citer Madame PERSONNE8.), clerc du notaire Henri Hellinckx, en tant que témoin, en vue de prouver les faits suivants :

« En date du 10 juillet 2019, sans préjudice quant à la date exacte, Madame PERSONNE8.) clerc du notaire Henri Hellinckx a eu une conversation téléphonique avec Monsieur PERSONNE3.), durant laquelle il a exposé à cette dernière qu'il avait trouvé un nouvel acquéreur ayant accepté d'acheter son bien immobilier à un prix plus élevé que celui figurant au compromis de vente signé avec les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Monsieur PERSONNE3.) a ajouté que de plus, le nouvel acquéreur acceptait que le locataire de l'appartement reste dans les lieux. »

Ils sollicitent encore le rejet de la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention du montant prévu par la clause pénale, ainsi que le rejet de

la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile.

Dans le rôle n°TAL-2022-04268, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE5.) à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur encontre dans le cas où il serait fait droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur encontre.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses ne contestent pas qu'un compromis de vente fut signé entre parties, or elles contestent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient honoré leurs obligations prévues à titre de condition suspensive.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font ainsi exposer que les parties demanderesses n'auraient pas introduit une demande de crédit « *en bonne et due forme* » auprès d'un établissement financier endéans le délai imparti, soit cinq jours à compter de la conclusion dudit compromis de vente, notamment le 8 juin 2019.

En outre, l'entretien du 14 juin 2019, dont se prévalent les parties demanderesses, ne serait pas à considérer comme une demande de prêt dès lors qu'il s'agirait, selon les parties défenderesses, d'un renseignement des conditions et termes d'un prêt bancaire.

Selon les parties défenderesses, la clause litigieuse prévoirait la nullité du compromis en cas de la non-réalisation de la clause suspensive.

A ce titre, elles se réfèrent à l'expression suivante de la clause litigieuse :

« *Il est expressément entendu que le présent contrat de produire ses effets qu'au cas où [...].* »

Selon les parties défenderesses, cette expression marquerait l'intention des parties de « *suspendre les engagements* », tout en prévoyant un temps fixe pour la réalisation de la condition suspensive.

Ainsi, en application de l'article 1176 du Code civil, « *[...] la condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé* ».

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent dès lors au débouté de la demande des parties demanderesses.

Au vu de la défaillance de la condition suspensive, le compromis de vente serait à déclarer caduc.

Dans le cas où le délai de l'introduction d'une demande pour un crédit aurait été respecté, les parties défenderesses font encore valoir que le délai prévu pour présenter la lettre d'acceptation, voire du refus, aux vendeurs, n'aurait pas été respecté.

En effet, le courriel du 24 juin 2019 envoyé à PERSONNE5.), ne constituerait pas une « offre », voire un accord bancaire, dès lors que ledit document contiendrait les mentions suivantes :

« Cette offre n'est valable sous conditions que les chiffres indiqués reflètent bien la situation réelle de vos clients qui sera analysée sur base de la documentation envoyée après avoir reçu l'accord que vos clients font le crédit avec nous.

[...] ce document ne constitue en aucun cas une offre de crédit immobilier [...]. »

Les parties défenderesses en concluent que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas encore marqué leur accord de contracter un prêt bancaire avec la banque en question.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) considèrent encore que l'attestation bancaire de la SOCIETE3.) du 5 juillet 2019 (pièce n°10 de la farde II de Maître Johanna MOZER), ne prouverait pas qu'une demande d'un prêt bancaire aurait été introduite endéans le délai de cinq jours prévu par le compromis de vente litigieux.

L'attestation bancaire du 5 juillet 2019 serait également intervenue postérieurement à la date butoir du 25 juin 2019.

En application de l'article 1176 précité, les parties demanderesses seraient à débouter de leur demande.

Finalement, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent que PERSONNE5.) aurait eu mandat pour agir en leur nom, voire de signer pour eux, sinon de les représenter à un quelconque acte.

Le travail de PERSONNE5.) aurait consisté à faire de la prospection, mission qui serait à qualifier de contrat d'entreprise.

La pièce n°13 de la farde II de Maître Johanna MOZER ne serait pas à considérer comme mandat, même si le document était intitulé « *mandat de vente* ».

Le fait que le compromis litigieux contiendrait la mention « *Le présent compromis a été signé en présence et par l'intermédiaire de [...]* » ne prouverait pas que PERSONNE5.) aurait mandat pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.), mais ne servirait qu'à titre de préservation du droit à la commission de l'agence.

PERSONNE5.) n'aurait en effet jamais eu mandat pour réceptionner des informations comme une acceptation bancaire, de sorte que la vente n'aurait pas pu devenir parfaite avec la notification de la prétendue offre bancaire adressée à ce dernier.

Dès lors, la notification faite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à PERSONNE5.) ne serait pas à considérer comme notification faite aux vendeurs, telle que stipulée par le compromis de vente en question et dès lors le délai qui aurait couru jusqu'au 25 juin 2019 n'aurait pas été respecté alors qu'aucune notification d'un quelconque accord bancaire ne serait parvenue aux vendeurs.

Les parties défenderesses estiment encore qu'elles étaient déliées de tous engagements dès lors que les conditions suspensives n'auraient pas été remplies par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le délai imparti. Ainsi, elles contestent n'avoir été libérées de leurs obligations contractuelles, qu'en cas de refus du prêt.

Les parties assignées demandent encore à voir rejeter l'offre de preuve formulée par les parties demanderesses pour être ni pertinente, ni concluante.

A titre subsidiaire, les parties défenderesses font valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne feraient état d'aucun préjudice et que dès lors, toute demande en réparation serait à rejeter.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent encore la réduction de la clause pénale, en application de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil, pour être excessive.

Finalement, les parties défenderesses considèrent que la résiliation du compromis litigieux serait fautive dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dès lors que ces derniers n'auraient pas introduit une demande en obtention d'un prêt bancaire endéans le délai prévu par le compromis en question, soit endéans les cinq jours de la signature, sinon de ne pas avoir présenté une lettre d'acceptation d'un prêt bancaire avant le 25 juin 2019 aux parties défenderesses, ce qui serait à considérer comme inexécution fautive de leurs obligations contractuelles.

Partant, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient droit à la clause pénale prévue dans le compromis litigieux et sollicitent à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer la somme de 71.500- euros.

Les parties défenderesses sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties demanderesses aux entiers frais et dépens avec distraction au profit de l'avocat constitué qui le demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Concernant l'exception du libellé obscur invoqué par PERSONNE5.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font en premier lieu valoir que l'assignation en intervention du 3 mai 2022 indiquerait clairement les raisons pour la mise en intervention.

En outre, la procédure entière du rôle TAL-2019-10342 aurait été notifiée à PERSONNE5.) en date du 30 mai 2022.

Dès lors, le moyen du libellé obscur tendant à l'irrecevabilité de l'assignation en intervention du 3 mai 2022, serait à rejeter.

A l'appui de leur demande à l'encontre de PERSONNE5.) de les tenir quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait être prononcée à leur encontre, les parties défenderesses font valoir que, dans le cas où il serait considéré que le courrier du 24 juin 2019 constituerait une notification et que PERSONNE5.) avait mandat pour réceptionner ladite notification, ce dernier aurait commis une inexécution fautive en omettant d'informer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en temps utile de l'accord bancaire.

Cette inexécution fautive serait en effet susceptible d'avoir engendré un préjudice considérable pour les parties défenderesses.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent dès lors la condamnation de PERSONNE5.) à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation éventuelle qui pourrait être prononcée à leur encontre.

PERSONNE5.)

En premier lieu, PERSONNE5.) soulève l'exception du libellé obscur.

En effet, il se trouverait dans l'incapacité de préparer utilement sa défense dès lors que la demande principale de même que la demande en intervention seraient exposées de façon imprécise et confuse.

En outre, aucun lien ne serait établi avec PERSONNE5.), de sorte qu'il ne comprendrait pas ce qui lui serait reproché.

Il ne serait pas précisé dans l'acte d'assignation en intervention, quelle faute aurait été commise par lui, sinon quelle obligation contractuelle aurait été enfreinte de sa part.

Il sollicite partant à voir déclarer l'assignation en intervention du 3 mai 2011 nulle, sinon irrecevable du chef de libellé obscur, notamment par jugement séparé.

A titre subsidiaire, PERSONNE5.) conteste toute responsabilité dans son chef.

A ce titre, il se rallie aux conclusions de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à savoir que les acquéreurs n'ont pas respecté les délais impartis, ce qui serait à caractériser de défaillance contractuelle.

Il est encore renvoyé à la pièce n°3 de la farde I de Maître Johanna MOZER, document de la SOCIETE3.), dans lequel il serait mentionné que les informations y présentées ne le seraient qu'à titre indicatif et qu'il appartiendrait encore aux acquéreurs de verser des documents relatifs à leur situation financière.

Or, selon PERSONNE5.), les parties demandresses n'auraient pas procédé à la transmission des documents sollicités par la banque entre le 18 juin et 25 juin 2019 afin d'obtenir un accord bancaire, omission qui serait dès lors à qualifier d'absence de démarche sérieuse.

Par ailleurs, le document annexé au courriel du 24 juin 2019 adressé à PERSONNE5.), ne serait pas à analyser comme une lettre d'acceptation, tel qu'exigé par le compromis de vente litigieux, dès lors qu'il contient la mention « [...] *ce document ne constitue en aucun cas une offre de crédit* [...] ».

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) serait dès lors à rejeter.

PERSONNE5.) conteste encore l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) alors qu'elle viserait à prouver des faits non pertinents pour la solution du litige.

Il sollicite encore le rejet de la demande formulée à son encontre par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de les tenir quittes et indemnes de toute condamnation éventuellement prononcée à leur encontre, pour ne pas être fondée.

Il demande encore à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 5.000.- euros.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux entiers frais et dépens.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant au libellé obscur

PERSONNE5.), partie mise en intervention, invoque en premier lieu l'exception du libellé obscur de l'assignation en intervention du 3 mai 2022, dès lors qu'elle ne serait pas assez claire et précise afin qu'il puisse utilement préparer sa défense.

Ainsi, il ne comprendrait pas ce qui lui serait reproché, l'exposé des griefs ne s'étalerait par ailleurs que sur une demi-page.

Il ne serait pas non plus précisé quelle faute contractuelle aurait été commise par PERSONNE5.), l'assignation du 3 mai 2022 serait dès lors à déclarer irrecevable. L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1), du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens* [...] », le tout à peine de nullité.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. TAL, 15 juillet 2019, n°187522 et TAL-2018-00406).

Si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon explicite en vue de déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande.

Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. (J.-C., WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p.290 et 303).

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (cf. CA, 15 juillet 2004, n° 28124). Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Pareillement, le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p.69).

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, disposant que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.* »

Ainsi, pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. La notion de grief ne porte aucune restriction. Son appréciation se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p.53). Il appartient à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (cf. CA, 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle).

En l'espèce, le tribunal constate que l'assignation du 9 décembre 2019 du rôle principal, contenant un exposé détaillé des faits, a été annexée à l'assignation en intervention du 3 mai 2022.

S'agissant des reproches à l'encontre de PERSONNE5.) par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), il y est clairement indiqué que s'il est fait droit aux demandes des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), et partant s'il devait être considéré que PERSONNE5.) avait mandat pour communiquer l'accord bancaire litigieux aux consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), PERSONNE5.) engagerait sa responsabilité dans la mesure où il n'aurait pas transmis ledit accord bancaire aux vendeurs.

Au vu de ces indications contenues dans l'exploit introductif d'instance du 3 mai 2022, le tribunal considère que PERSONNE5.) n'a pas pu se méprendre sur l'objet de la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Il résulte en effet des conclusions de PERSONNE5.) qu'il était bien en mesure d'organiser sa défense.

Il s'ensuit que le moyen tiré du libellé obscur est à écarter.

L'assignation en intervention du 3 mai 2022 introduite dans les forme et délai de la loi est partant régulière.

L'assignation principale du 9 décembre 2019, non autrement critiquée à cet égard est également recevable.

3.2. Quant à l'offre de preuve formulée par les parties demanderesses

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont offert de prouver par voie de témoin, notamment une dénommée PERSONNE8.), clerc de notaire auprès de Maître Henri Hellinckx, les faits suivants :

« En date du 10 juillet 2019, sans préjudice quant à la date exacte, madame PERSONNE8.), clerc du notaire Henri HELLINCKX, a eu une conversation téléphonique avec Monsieur PERSONNE3.), durant laquelle il a exposé à cette dernière qu'il avait trouvé un nouvel acquéreur ayant accepté d'acheter son bien immobilier à un prix plus élevé que celui figurant au compromis de vente signé avec les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Monsieur PERSONNE3.) a ajouté que de plus, ce nouvel acquéreur acceptait que le locataire de l'appartement reste dans les lieux. »

L'offre de preuve précitée tient à établir que les parties défenderesses auraient trouvé un nouvel acquéreur pour le bien immobilier en question et ceci à un prix plus élevé que celui convenu dans le compromis litigieux du 8 juin 2019.

Or la problématique de la présente instance est relative à la réalisation ou non des conditions suspensives contenues dans le compromis de vente précité, problématique non évoquée par le libellé de l'offre de preuve.

L'offre de preuve par témoins est dans ces conditions irrecevable, comme étant ni pertinente, ni concluante pour la solution du présent litige.

3.3. Quant au bienfondé des demandes principale et reconventionnelle

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent à titre principal la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 71.500.- euros à titre de la clause pénale prévue par le compromis de vente signé entre parties en date du 8 juin 2019.

Les parties demanderesses prétendent avoir accompli la condition suspensive prévue à l'article 2 dudit compromis de vente, et que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient été tenus de procéder à la signature de l'acte authentique, ce que ces derniers auraient cependant refusé de faire.

Ils concluent à une inexécution fautive de leurs obligations contractuelles par les parties assignées.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 71.500.- euros à titre de la clause pénale précitée.

Ils font valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas rempli ladite condition suspensive alors que l'accord bancaire serait intervenu après l'expiration du délai du 25 juin 2019, convenu à l'article 2 du compromis de vente litigieux, ce qui reviendrait à une inexécution fautive des obligations contractuelles par ces derniers.

Dès lors, ils estiment avoir droit à la clause pénale prévue à l'article 7 du compromis de vente susmentionné.

Conformément à l'article 1134 du Code Civil, les obligations légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Aux termes de l'article 1583 du Code Civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Le contrat de vente se forme ainsi dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion. Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur. L'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente, mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par une promesse synallagmatique de vente ou un compromis de vente.

Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est cependant autrement s'il résulte 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).

L'article 1176 du Code civil prévoit que « *Lorsqu'une convention 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'évènement 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'évènement n'arrivera pas* ».

D'après cet article, lorsqu'une vente a été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt à une date déterminée, la non-obtention de ce prêt à cette date équivaut à une défaillance de la condition suspensive. Cette règle est claire et ne laisse place à aucune interprétation de la volonté des parties. Il s'agit bien là d'un délai de rigueur et son dépassement entraîne *ipso facto* défaillance de la condition. Le délai fait indiscutablement partie intégrante de l'évènement prévu comme condition. Par conséquent, ce délai ne pourrait être prorogé par le juge sans que soient méconnus la volonté des parties et l'article 1176 du Code civil. Une telle prorogation serait, en effet, contraire à la lettre et à l'esprit de ce texte (cf. CAL, 12 mai 2007, n° du rôle 31272).

En l'espèce, la condition suspensive prévue à l'article 2 du compromis de vente susmentionné stipule que :

« Si une demande de prêt s'avérait nécessaire, le présent compromis sortirait ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée et prouvée. Cependant l'acquéreur s'engage à introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la date du présent compromis, sous peine de nullité de la présente.

Il est expressément entendu que le présent contrat produira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait 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 de l'acquéreur. Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard le 25 juin 2019. »

La clause pénale litigieuse, prévue à l'article 7 dudit compromis de vente, est libellé comme suit :

« En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer

à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente convenu, ainsi qu'une indemnité de 3% plus 17% TVA à l'agence immobilière SOCIETE1.) représentée par PERSONNE5.). »

Le compromis de vente litigieux prévoit dès lors deux conditions suspensives : d'une part, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont engagées à introduire une demande pour un prêt bancaire dans un délai de cinq jours à partir de la signature du compromis de vente du 8 juin 2019 et, d'autre, part elles se sont engagées à présenter une lettre d'acceptation, voire de refus, dudit prêt bancaire, aux vendeurs pour au plus tard le 25 juin 2019.

En premier lieu, il est contesté par les parties assignées qu'une demande pour un prêt bancaire aurait été introduite endéans le délai de cinq jours à partir de la signature du compromis de vente en date du 8 juin 2019.

Or, la pièce n°9 de la farde II de Maître Johanna MOZER, à laquelle se réfèrent les parties demanderesses, constitue un échange de courriels entre PERSONNE1.) et un dénommé PERSONNE7.), employé de la société SOCIETE5.), du 30 septembre 2020.

Dans cet échange, PERSONNE1.) demande à PERSONNE7.) de lui confirmer à quelle date ce dernier avait introduit la demande pour l'obtention d'un prêt bancaire auprès de la SOCIETE3.) pour le compte des parties demanderesses.

Le même jour, PERSONNE7.) a répondu qu'il aurait introduit la demande de financement auprès des partenaires bancaires en date du 12 juin 2019 entre 7h25 et 7h45.

La véracité de la réponse de PERSONNE7.) n'est par ailleurs pas mise en question, de sorte que l'on peut retenir que la demande d'un prêt bancaire fut bien introduite en date du 12 juin 2019, et partant dans un délai de quatre jours à partir de la signature du compromis précité.

La première condition suspensive s'est partant réalisée.

Les parties demanderesses font ensuite valoir que suivant courriel du 24 juin 2019, adressé par PERSONNE1.) à PERSONNE5.), une offre de prêt acceptée aurait été présentée aux vendeurs.

Les parties PERSONNE3.)-PERSONNE4.) contestent cependant que le courriel susmentionné constituerait une offre bancaire acceptée, tel que prévue par le compromis de vente du 8 juin 2019.

Dans ledit mail, un dénommé PERSONNE9.), confirme que la SOCIETE3.) pourrait financer *« le bien à hauteur de 100% sur 25 ans »*.

Néanmoins, il y est également précisé que *« Cette offre est valable sous conditions que les chiffres indiqués reflètent bien la situation réelle de vos clients qui sera analysé sur*

base de la documentation envoyée après avoir reçu l'accord que vos clients font le crédit avec nous ».

Au vu du fait que même les « *clients* » très probablement les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'avaient pas encore donné leur accord en date du 24 juin 2019 pour accepter ladite offre, l'on ne peut considérer le courriel précité comme valant « *lettre d'acceptation* » dans le sens du point 2 du compromis de vente du 8 juin 2019.

Les parties demandresses renvoient encore à la pièce n°3 de la farde I de Maître Johanna MOZER, qui constituerait la preuve qu'une offre bancaire aurait été acceptée endéans le délai imparti.

En effet, ladite pièce, datée au 18 juin 2019, est intitulée « *Compte rendu de l'entretien en date du 14 juin 2019* », et contient un plan de financement.

Cependant à la deuxième page, il est précisé que « *Nous attirons votre attention sur le fait que ce document ne constitue en aucun cas une offre de crédit immobilier et n'engage pas SOCIETE3.)* ».

Ledit document du 18 juin 2019, ne peut dès lors pas non plus être considéré comme une offre bancaire, voire une lettre d'acceptation telle que convenue entre parties.

Une véritable lettre d'acceptation est cependant intervenue en date du 5 juillet 2019, et notamment après la date butoir du 25 juin 2019.

Au vu des développements ci-avant, le tribunal constate qu'aucune lettre d'acceptation, voire de refus d'un prêt bancaire, ne fut présentée aux vendeurs, tel que convenu entre parties par le compromis de vente du 8 juin 2019.

En application de l'article 1176 du Code civil précité, la condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé.

La deuxième condition suspensive doit dès lors être considérée comme défaillie.

Les parties assignées reprochent encore une inexécution fautive des obligations contractuelles de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin de prétendre à la clause pénale litigieuse.

L'article 1178 du Code civil prévoit que la condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

Il faut surtout que la défaillance de la condition soit fautive.

La jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition suspensive provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'évènement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de

loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur, et non au créancier (cf. CAL, 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

La sanction prévue par l'article 1178 du Code civil consiste à renverser le sens de dissipation de l'incertitude: la condition défaillie est réputée accomplie par la loi. Le législateur répare ainsi de la façon présumée la plus adéquate le préjudice subi par le créancier puisque l'obligation est maintenue comme si la condition s'était effectivement réalisée. Tous les événements attachés à la réalisation de l'événement doivent donc se déclencher. Il s'agit véritablement de « *l'acquisition forcée du droit définitif* ».

Lorsque la condition est réputée accomplie en raison du fait ou de la faute de l'acheteur, le contrat produit ses effets rétroactivement au jour de sa conclusion, comme si elle s'était réellement accomplie. En pratique, l'acheteur est fautif, non seulement au regard de la condition dont il a provoqué la défaillance, mais encore au regard de la promesse de vente. Le vendeur peut alors demander la résolution du contrat et la réparation de son préjudice. L'acheteur engage sa responsabilité pour violation des obligations nées de la promesse.

La dissipation de l'incertitude opère en principe irrévocablement, sans correction possible du résultat acquis. Il n'est fait exception à cette règle que dans le seul cas où ce n'est point véritablement le cours normal des choses mais la manœuvre déloyale d'une partie qui a décidé de l'issue de l'événement.

Au cas où la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, il est de jurisprudence que la preuve qu'une demande a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas. L'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé sa demande dans le délai stipulé à l'acte. Les éléments d'information communiqués aux banques doivent être produits et le juge doit vérifier que la demande était bien conforme aux caractéristiques prévues par la convention (cf. Cass. 1e civ., 7 mai 2002, Juris-Data n° 2002-014164 ; JCP G 2002, IV, 2030; Cass. 3e civ., 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 p. 9).

La Cour de cassation a ainsi retenu que la condition suspensive de l'obtention d'un crédit est une condition mixte dont la réalisation dépend à la fois de la volonté d'un tiers et de la volonté de celui en faveur duquel elle a été stipulée. Le débiteur qui s'engage sous une condition suspensive est tenu d'une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (cf. Cass. 14 juillet 2009, Pas. 34, p. 413).

Dès lors, chaque contractant peut se prévaloir de la défaillance d'une telle condition.

Il appartient au débiteur qui s'engage sous condition suspensive d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires afin que la condition puisse se réaliser (cf. CAL, 5 juillet 2006, P. 33, 269).

L'article 1178 du Code civil impose dès lors un véritable devoir de loyauté au débiteur d'une clause pénale, ce dernier étant tenu de faire tout son possible afin que la condition puisse se réaliser.

Par ailleurs, le débiteur d'une condition suspensive dispose de la charge de la preuve qu'il avait effectivement exécuté les diligences nécessaires.

En souscrivant à la condition litigieuse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont, dès lors, obligés à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention d'un prêt pour le financement de l'immeuble et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches.

Il est de jurisprudence constante que les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (cf. Cass., 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, 413).

Le tribunal constate que, malgré obtention d'une lettre d'acceptation pour un prêt bancaire en dehors du délai imparti, les parties demanderesses étaient tout au long du processus de bonne foi dans leurs démarches pour obtenir un prêt bancaire et remplir ainsi leurs obligations contractuelles.

Ainsi, dans le courriel précité du 24 juin 2019, PERSONNE1.) écrivait « *Voici comme convenu l'offre de prêt acceptée* », démontrant qu'il croyait être en possession d'une offre de prêt (cf. pièce n°3 de la farde I de Maître Johanna MOZER).

Le compte-rendu de l'entretien du 14 juin 2019, démontre que les parties étaient conséquentes dans leurs démarches auprès de la banque, dès lors qu'une première demande fut introduite par PERSONNE7.) en date du 12 juin 2019, tel qu'affirmé dans son courriel précité du 30 septembre 2020, et deux jours après, le 14 juin 2019, les parties demanderesses avaient rendez-vous auprès de la banque pour un premier entretien (cf. pièce n°4 de la farde I de Maître Johanna MOZER).

L'attestation de la banque SOCIETE3.) du 5 juillet 2019 confirme encore que les démarches entreprises par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient sérieuses dès lors que leur demande en obtention d'un prêt bancaire était fructueuse, même si l'accord est intervenu en dehors du délai imparti par le compromis de vente litigieux (cf. pièce n°10 de la farde II de Maître Johanna MOZER).

La bonne foi des parties demanderesses résulte encore de la pièce n°11 de la farde II de Maître Johanna MOZER, qui fait état d'un échange de courriels entre PERSONNE1.) et

un dénommé PERSONNE10.), cuisiniste auprès de la société SOCIETE6.), relatif à la commande d'une cuisine par PERSONNE1.), qui agissait ainsi dans l'optique de pouvoir acquérir le bien immeuble litigieux.

En date du 12 juillet 2019, les acquéreurs ont par ailleurs sommé les parties assignées de passer acte devant le notaire Henri Hellinckx, dans la conviction d'avoir réalisé la condition suspensive litigieuse et que la vente serait parfaite.

Le tribunal constate dès lors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient accompli leurs diligences dans le respect de la loyauté et de bonne foi leurs imposés par l'article 1178 du Code civil.

Cependant et au vu du fait que ladite condition suspensive ne s'est pas réalisée avant la date butoir du 25 juin 2019, il y a lieu de prononcer la caducité du contrat sur base de l'article 1176 du Code civil, sachant que la caducité, au sens de l'article 1178 du même code, n'est écartée que lorsque la défaillance a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous condition (cf. CAL, 2 juillet 2020, Pas. 40, p. 59).

Partant l'article 1178 précité ne saura trouver application, dès lors que la mauvaise foi, sinon la défaillance dans le devoir de loyauté, ne sont pas établies dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La demande principale des parties demanderesses en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de l'indemnité prévue à la clause pénale, n'est partant pas fondée,

Le même sort est réservé à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 71.500.- euros au titre de la clause pénale précitée.

Le compromis litigieux est à déclarer caduc au sens de l'article 1176 du Code civil, dès lors que la condition suspensive, ayant obligé les parties demanderesses à présenter une lettre d'accord d'un prêt bancaire aux vendeurs, ne s'est pas réalisée endéans le délai imparti, soit avant le 25 juin 2019.

Le moyen relatif à la qualification du mandat de PERSONNE5.) est devenu sans objet, au vu de l'issue des demandes principale et reconventionnelle.

3.4. Quant à la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de PERSONNE5.)

Aux termes de l'assignation en intervention du 3 mai 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent d'être tenus quittes et indemnes par PERSONNE5.) de toute condamnation pouvant être prononcée à leur encontre.

Or au vu de l'issue de la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de PERSONNE5.) est devenue sans objet.

3.5. Quant à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE5.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent, dans leurs conclusions, la condamnation de PERSONNE5.) de les tenir quittes et indemnes dans le cas où il serait fait droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre des parties demanderesses.

Or au vu de l'issue de la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la demande précitée de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE5.) est devenue sans objet.

3.6. Quant aux frais d'avocat

La partie mise en intervention sollicite la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 5.000.- du chef des frais engendrés par les honoraires d'avocats.

Il y a lieu de retenir que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CSJ, cassation, 9/2/2012, N°5/12, N°2881 du registre).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la partie défenderesse à lui rembourser ses frais d'avocats, il appartient partant à la requérante de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la partie défenderesse, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Il appartient dès lors à cet égard à la partie demanderesse de rapporter la preuve de son préjudice en produisant les notes d'honoraires et les paiements qui seraient en relation causale avec le présent litige.

Par ailleurs, s'agissant de l'ampleur du dommage réparable, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui est mue par le principe de la

libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (cf. Bertrand De Coninck, La répétibilité des honoraires d'avocat dans le contentieux de la réparation du dommage, RGAR 2003, no 7, Cour 11.7.2001, S.et T. c/ Etat, no 24 442 du rôle).

Le dommage réparable ne consiste donc pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais doit être évalué selon le droit commun.

Ainsi, l'ampleur du dommage réparable doit être évaluée en tenant compte de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et de la situation de fortune du client (cf. CA,17 février 2016, n°41704 du rôle).

Au regard du fait que PERSONNE5.) n'a versé aucune pièce démontrant l'ampleur de son préjudice en relation avec les frais engendrés par les honoraires d'avocat, le tribunal est dans l'impossibilité d'apprécier le bien-fondé des honoraires réclamés et sa demande ne saurait aboutir.

4. Quant aux demandes accessoires

4.1. Quant à l'indemnité de procédure

Chacune des parties au litige demande à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leur payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure d'une somme de 3.000.- euros.

PERSONNE5.), assigné en intervention, sollicite la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombent à l'instance, ils ne peuvent prétendre à une indemnité de procédure. Leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est partant à rejeter.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) succombant partiellement à l'instance, ils ne justifient pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

S'agissant de la demande de PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée en son principe alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entière des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 1.000.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE5.) la somme de 1.000.- euros.

4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

S'agissant du rôle principal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens sont à leur charge, de sorte qu'il y a lieu de les condamner aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gennaro PIETROPAOLO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En ce qui concerne le rôle TAL-2022-04268, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) succombant à l'instance, les frais et dépens sont à leur charge, avec distraction au profit de Maître Tom FELGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejette le moyen tiré du libellé obscur,

déclare l'assignation en intervention du 3 mai 2022 régulière,

rejette l'offre de preuve présentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

constate la caducité du compromis de vente du 8 juin 2019 signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement de la somme de 71.500.- euros,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 71.500.- euros,

déclare non fondée la demande de PERSONNE5.) en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 5.000.- euros,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros,

déclare non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros,

déclare fondée la demande de PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE5.) la somme de 1.000.- euros en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance introduite par eux à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et ordonne la distraction au profit de Maître Gennaro PIETROPAOLO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance introduite par eux à l'encontre de PERSONNE5.) et ordonne la distraction au profit de la SOCIETE2.), représentée par Maître Tom FELGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

