

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00086

Audience publique du jeudi treize juin deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-09484 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

La société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par tout organe autorisé à la représenter légalement,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, du 1^{er} décembre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Marie BENA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. PERSONNE1.), et

2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige, faits et procédure

Le litige a trait au recouvrement judiciaire d'une clause pénale prétendument redue par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ») à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. (ci-après : « l'agence immobilière SOCIETE1.) »), suite à la non-passation d'un acte de vente pardevant notaire, conformément à un « *COMPROMIS DE VENTE* » signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. et les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en date du DATE1.) 2022.

Les faits, tels qu'ils résultent de l'acte introductif d'instance, ensemble les pièces et conclusions échangées de part et d'autre, peuvent être synthétisés comme suit :

Suivant compromis de vente du DATE1.) 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. a vendu aux conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.), par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.), une maison d'habitation (en état de gros-œuvre fermé) avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section C de ADRESSE5.), sous les n^{os} NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.), moyennant un prix de vente de 1.600.000.- euros.

Les parties cocontractantes ont convenu que le prédit compromis de vente « *est valable uniquement sous la condition suspensive que : les Acheteurs pré-qualifiés obtiennent l'accord pour le financement de l'achat du bien [...] auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 12 (douze) semaines à dater de ce jour* », que « [p]assé ce délai, le prêt sera présumé accepté » et « *qu'au cas où les Acheteurs devaient ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le présent compromis serait déclaré nul et non avenue [...].* »

Le compromis de vente précité indique aussi que l'acte notarié de vente sera reçu par Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à Luxembourg, pour le 30 septembre 2022 au plus tard et comporte en outre une clause pénale de la teneur suivante :

« [...] *en cas de résiliation du [...] compromis de vente par une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie à titre de clause pénale, une indemnité correspondant à 30 % du prix de vente, ainsi que la commission de l'agent immobilier telle que convenue à l'article*

3 du [...] compromis [soit 3 % du prix de vente + TVA] ainsi que les frais et honoraires du notaire pour la préparation du dossier. »

En l'espèce, les parties s'accordent pour dire que deux refus bancaires ont été transmis en date des 2 et 31 août 2022 par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Suivant courrier recommandé du 23 septembre 2022, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont été sommés de se présenter le 30 septembre 2022 à 10.00 heures en l'étude de Maître PERSONNE3.), située à L-ADRESSE6.), aux fins d'authentifier la vente de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), conformément au compromis de vente signé entre parties le DATE1.) 2022.

Par courrier recommandé du 20 octobre 2022 et sur base d'une facture n° NUMERO5.) émise en date du DATE2.) 2022, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont été mis en demeure de régler à l'agence immobilière SOCIETE1.) le montant de 56.160.- euros (3 % du prix de vente de 1.600.000.- euros + TVA de 17 %) au titre de la clause pénale telle que stipulée dans le compromis de vente précité du DATE1.) 2022.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, l'agence immobilière SOCIETE1.) a alors, par exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2022, fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société coopérative SOCIETE3.) et s'oppose formellement à ce que celle-ci se dessaisisse, paie ou vide ses mains en d'autres que les siennes d'aucune somme, avoir, espèce, titre, créance qu'elle doit ou devra, sinon qu'elle détient ou détiendra au nom et pour le compte des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à quelque titre ou pour quelque cause que ce soit, le tout en déclarant que cette opposition est faite pour sûreté et pour parvenir au paiement du montant de 56.160.- euros, auquel la créance de l'agence immobilière SOCIETE1.) a été évaluée au principal.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) par exploit d'huissier de justice du 1^{er} décembre 2022, ce même exploit contenant assignation et condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 28 novembre 2022.

La contre-dénonciation de la prédite saisie-arrêt a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-09484 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 28 mars 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 18 avril 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 25 avril 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

L'agence immobilière SOCIETE1.)

Aux termes de son acte introductif d'instance du 1^{er} décembre 2022, l'agence immobilière SOCIETE1.) demande à voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour moitié, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement du montant de 56.160.- euros au titre de la clause pénale figurant à l'alinéa 3 de l'article 4 du compromis de vente du DATE1.) 2022 ainsi que du montant de 5.000.- euros + p.m. à titre de « *frais de recouvrement* » et à voir déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée à leur charge en date du 28 novembre 2022 entre les mains de la Banque SOCIETE4.).

Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

À l'appui de ses demandes, l'agence immobilière SOCIETE1.) fait valoir qu'aux termes du compromis de vente du DATE1.) 2022, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se seraient engagés à acquérir la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), appartenant à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.). S.à r.l., moyennant paiement du prix de 1.600.000.- euros, sauf à être en mesure de se prévaloir du refus d'octroi d'un prêt bancaire par au moins deux organismes financiers dans un délai de 12 semaines à compter du DATE1.) 2022, le contrat stipulant expressément que passé ce délai, le prêt bancaire serait présumé accepté.

Dans la mesure où les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'auraient pas présenté deux refus bancaires endéans le délai leur imparti, le vente serait devenue ferme et définitive rétroactivement au jour de la signature du compromis de vente, soit au DATE1.) 2022.

À défaut pour ceux-ci de s'être présentés pardevant Maître PERSONNE3.) en date du 30 septembre 2022 malgré mise en demeure leur adressée en ce sens, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient redevables de la clause pénale telle que prévue à l'alinéa 3 de l'article 4 du compromis de vente.

Une facture à hauteur du montant de 56.160.- euros aurait été émise à cet effet en date du DATE2.) 2022 et suivant mise en demeure du 20 octobre 2022, les consorts

PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient été sommés de régler le prédit montant à l'agence immobilière SOCIETE1.) dans un délai de 8 jours au plus tard, sous peine de poursuites judiciaires.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, il y aurait lieu à contrainte judiciaire sur base des articles 1134 et suivants et 1184 du Code civil.

Par ailleurs, compte tenu du comportement fautif des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), ayant contraint l'agence immobilière SOCIETE1.) à agir en justice pour faire valoir ses droits, il y aurait également lieu de les condamner au paiement d'un montant de 5.000.- euros + p.m. à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat par elle engagés dans le cadre de la présente procédure.

Pour sûreté de sa créance et afin de faire face au risque d'insolvabilité des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait procédé à une saisie-arrêt entre les mains de la Banque SOCIETE4.) sur base de la facture n° NUMERO5.) précitée du DATE2.) 2022. Cette saisie-arrêt étant régulière en la forme et justifiée quant au fond, il y aurait également lieu de la déclarer bonne et valable.

Face aux diverses contestations soulevées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), l'agence immobilière SOCIETE1.) donne tout d'abord à considérer que contrairement aux dires de ces derniers, une facture constituerait bel et bien un titre privé au sens de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile permettant de faire procéder à une saisie-arrêt sur comptes bancaires. La doctrine serait unanime sur ce point. Au moment de la phase conservatoire aboutissant au jugement de validation de la saisie-arrêt, la partie saisissante ne serait en effet pas obligatoirement tenue de disposer d'un titre exécutoire alors que le juge saisi de la validation pourrait se prononcer sur le fond de la créance. Les moyens adverses tendant à voir déclarer la saisie-arrêt du 28 novembre 2022 nulle pour avoir été pratiquée sur base de la facture n° NUMERO5.) du DATE2.) 2022, seraient partant à écarter.

En ce qui concerne le moyen adverse développé en relation avec la mention d'une « *ordonnance* » dans l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022, l'agence immobilière SOCIETE1.) conteste que cette mention, relevant d'une simple erreur matérielle, soit susceptible d'entraîner la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte.

Il en irait de même en ce qui concerne le reproche suivant lequel il aurait appartenu à l'agence immobilière SOCIETE1.) d'informer les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de la nécessité de constituer avocat « *à la Cour* » et non seulement « *avocat* ». En application de l'article 1253 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose qu'« [a]ucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi », la considération du titre d'avocat « *à la Cour* » comme un impératif d'ordre public procédural ne saurait être justifiée, partant faire encourir la nullité à l'exploit d'assignation qui ne mentionnerait que l'obligation de constituer « *avocat* ». L'article 192 du prédit code, se trouvant sous le titre ayant trait à « *la procédure contentieuse devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière*

civile », indique d'ailleurs que « [l]es parties, sont sauf disposition contraire, tenues de constituer avocat. [...] », sans autre précision quant au titre d'avocat « à la Cour ». L'agence immobilière SOCIETE1.) met en tout état de cause en exergue qu'en l'espèce, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient effectivement représentés par un avocat « à la Cour », de sorte que leurs moyens développés sur ce point tomberaient également à faux, à défaut pour ceux-ci d'avoir établi l'existence d'un quelconque préjudice dans leur chef.

S'agissant ensuite du moyen adverse tiré du libellé obscur de l'assignation du 1^{er} décembre 2022 en ce que la condamnation dirigée à l'encontre des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait fondée sur un contrat auquel l'agence immobilière SOCIETE1.) ne serait pas partie, celle-ci rétorque que les développements contenus tant dans la motivation que dans le dispositif de l'assignation du 1^{er} décembre 2022 seraient clairs et structurés et qu'ils ne prêteraient nullement à équivoque. À titre subsidiaire, il conviendrait de souligner qu'une demande clairement exposée sur une base légale éventuellement erronée ne saurait être considérée comme irrecevable en raison d'un libellé obscur, alors qu'il serait de jurisprudence constante que la partie demanderesse ne serait pas obligée d'indiquer le texte de loi sur lequel elle fonde ses prétentions. Les moyens adverses laisseraient donc là encore d'être fondés sur ce point.

Pareillement, quant au prétendu défaut de qualité à agir dans le chef de l'agence immobilière SOCIETE1.), celle-ci déclare qu'il serait admis que toute personne affirmant être en possession du droit contesté détient la qualité pour intenter une action en justice, autrement dit la capacité de saisir le tribunal pour qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit, de sorte que la question de savoir si cette personne est véritablement titulaire du droit invoqué relèverait du fond du litige et non de sa recevabilité. En tout état de cause, l'interprétation faite de l'article 4 du compromis de vente par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait erronée, alors qu'il résulterait clairement des termes employés dans le prédit article que la commission de 3 % du prix de vente + TVA est à payer à l'agent immobilier en cas de désistement par « l'autre partie », autrement dit soit par le vendeur ou l'acquéreur. Il ne ferait en effet aucun sens de payer la commission de l'agent immobilier au vendeur, d'autant plus que les coordonnées bancaires de l'agence immobilière SOCIETE1.) auraient été précisées dans le compromis de vente. À titre subsidiaire, celle-ci soulève qu'en affirmant qu'ils seraient tenus de verser la commission de 3 % du prix de vente + TVA au vendeur et non à l'agent immobilier, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) reconnaîtraient le caractère certain de cette créance, même s'ils n'en reconnaîtraient pas son créancier. Il y aurait donc lieu de leur en donner acte et de les condamner de verser le montant de 56.160.- euros au vendeur, soit à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. qui se chargera elle-même de transmettre les fonds à l'agence immobilière SOCIETE1.), conformément au mandat de vente du 1^{er} décembre 2021.

Quant au fond, et plus précisément quant à la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire endéans le délai de 12 semaines, l'agence immobilière SOCIETE1.) soutient que les deux refus bancaires transmis par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient datés respectivement du 2 et 31 août 2022. S'il est vrai que celui

émis par la Banque SOCIETE4.) rentrerait de justesse dans le délai de rigueur de 12 semaines, toujours est-il que celui émis par la SOCIETE5.) dépasserait le prédit délai de presque un mois. Ce serait donc à raison et conformément aux stipulations contractuelles, que le prêt serait dès lors présumé comme accepté.

L'agence immobilière SOCIETE1.) rappelle qu'en signant le compromis de vente litigieux, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient reconnu non seulement l'existence mais encore le montant de la créance envers elle : l'intervention de l'agence immobilière serait actée dans l'article 3 et l'obligation de lui payer la commission dans le 3^{ème} alinéa de l'article 4. Conformément aux articles 1121 et 1165 du Code civil, le vendeur et les acquéreurs auraient par conséquent stipulé au profit de l'agence immobilière SOCIETE1.) et cette stipulation pour autrui ne pourrait plus être révoquée dès lors que cette dernière a déclaré vouloir en profiter en réclamant l'exécution du contrat. Ce serait donc en vain que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se retrancheraient derrière le fait que l'agence immobilière SOCIETE1.) ne serait pas partie au compromis de vente pour tenter de se soustraire à leurs obligations.

Il serait par ailleurs de principe qu'un tiers peut agir en responsabilité contre une partie à un contrat auquel il est étranger pour obtenir des dommages et intérêts en invoquant un manquement contractuel.

En ce qui concerne la présomption d'acceptation du prêt après l'écoulement du délai de 12 semaines telle que prévue à l'article 4 du compromis de vente, l'agence immobilière se prévaut du principe de l'autonomie de la volonté des parties et déclare qu'en signant l'acte, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient su à quoi ils s'engageaient. Le délai de 12 semaines serait d'ailleurs un délai plus que raisonnable pour permettre à des particuliers de contacter plusieurs banques et obtenir des refus le cas échéant. Le fait de ne pas avoir mené les démarches en temps utile constituerait un acte de mauvaise foi. Il ne ferait nul doute que les trois alinéas de l'article 4 seraient complémentaires. Il résulterait très clairement des termes employés que l'alinéa 3 du prédit article dépendrait des deux alinéas précédents. L'agence immobilière SOCIETE1.) conteste par conséquent que les deux refus bancaires aient été transmis en temps utile, étant rappelé que celui émis par la SOCIETE5.) aurait été transmis le 31 août 2022, soit quasiment un mois après le dépassement du délai butoir.

S'agissant finalement de la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, celle-ci serait à déclarer non fondée sur toutes les bases légales invoquées, à défaut pour ceux-ci d'établir en quoi l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait excédé de façon manifeste l'exercice normal d'un droit, alors qu'en l'espèce, elle se serait basée sur un compromis de vente pour émettre une facture en bonne et due forme et exiger de la part des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qu'ils exécutent leurs obligations contractuelles. Aucun abus n'aurait été commis en l'espèce. Il n'y aurait pareillement ni acte de malice, ni mauvaise foi, ni erreur grossière. Aucune faute, ni préjudice, ni lien causal entre les deux ne seraient pas non plus établis, de sorte que la demande

reconventionnelle des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait à déclarer non fondée.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à titre principal à ce que l'acte introductif d'instance du 1^{er} décembre 2022 soit déclaré nul, sinon irrecevable et à titre subsidiaire, quant au fond, à ce que l'agence immobilière SOCIETE1.) soit déboutée de l'intégralité de ses prétentions, partant que la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt du 28 novembre 2022 soit ordonnée.

À titre reconventionnel, ils sollicitent la condamnation de l'agence immobilière SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire s'élevant à la somme totale de 18.000.- euros (2 x 9.000.- euros) sur base de l'article 6-1, sinon des articles 1382 et suivants du Code civil ainsi que d'une indemnité de procédure de l'ordre de 6.000.- euros (2 x 3.000.- euros) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

Au soutien de leurs conclusions, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent tout d'abord à titre principal la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte de saisie-arrêt du 28 novembre 2022, respectivement de l'acte d'assignation du 1^{er} décembre 2022, à différents niveaux.

Ils font ainsi en premier lieu valoir que l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait pratiqué une saisie-arrêt sans disposer ni d'un titre exécutoire, ni d'une autorisation présidentielle de saisir-arrêter. Cette saisie-arrêt aurait en effet été réalisée sur base d'une facture n° NUMERO5.) émise en date du DATE2.) 2022. Or, une simple facture ne saurait permettre une saisie-arrêt, alors qu'il ne s'agirait pas d'un « *titre privé* » au sens de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile. Une facture adressée à des consommateurs n'entraînerait aucun effet de droit et ne saurait valoir comme preuve d'une quelconque dette à leur endroit, de sorte que les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité de la créance alléguée par l'agence immobilière SOCIETE1.) feraient défaut en l'espèce. La saisie-arrêt pratiquée en vertu de cette facture serait partant abusive et encourrait la nullité, de sorte à en justifier la mainlevée pure et simple ainsi que la nullité de l'ensemble des actes subséquents, à savoir de l'assignation du 1^{er} décembre 2022 et de la contre-dénonciation du 7 décembre 2022.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) observent en second lieu que l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 se référerait à une « *ordonnance* ». Or, aucune ordonnance quelle qu'elle soit n'aurait été notifiée ni aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), ni à la partie tierce-saisie. Il résulterait de cette indication que soit il n'y a pas d'ordonnance présidentielle et dans ce cas cette information est manifestement fautive et cause grief aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), soit une ordonnance présidentielle existe et n'a pas été communiquée, de sorte que l'assignation serait à déclarer nulle, sinon irrecevable de ce chef. Pareillement, l'exploit d'assignation qui se

référerait à une saisie-arrêt effectuée sur base d'une ordonnance de rejet devrait également être déclaré nul.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) déclarent en troisième lieu que l'assignation du 1^{er} décembre 2022 serait également viciée en ce qu'elle n'indiquerait pas que les parties défenderesses doivent constituer « *avocat à la Cour* » dans le délai de la loi. La mention suivant laquelle celles-ci doivent comparaître par ministère « *d'avocat* » serait insuffisante, alors que la procédure civile luxembourgeoise ferait une nette distinction entre les « *avocats à la Cour* » et les « *avocats* », seuls les premiers étant habilités à représenter une partie devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile à l'exclusion des seconds.

La nécessité d'informer les parties défenderesses qu'elles doivent constituer « *avocat à la Cour* » tiendrait de l'ordre public procédural et de l'organisation judiciaire, de sorte que l'assignation du 1^{er} décembre 2022 serait également entachée de nullité sur ce point.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soulèvent en quatrième lieu l'exception du libellé obscur de l'assignation du 1^{er} décembre 2022 en ce que la demande formulée par l'agence immobilière SOCIETE1.) serait fondée sur la responsabilité contractuelle, quand bien même les parties en cause n'auraient jamais été en relation d'affaires. Il n'existerait en effet aucun contrat entre les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et l'agence immobilière SOCIETE1.), de sorte que l'assignation du 1^{er} décembre 2022 serait à déclarer irrecevable pour cause de libellé obscur.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soulèvent finalement le défaut de qualité à agir dans le chef de l'agence immobilière SOCIETE1.) en ce qu'elle se prévaut du compromis de vente du DATE1.) 2022 pour asseoir ses revendications, compromis de vente auquel elle n'aurait pourtant jamais été partie. Les stipulations contractuelles figurant audit compromis de vente auraient d'ailleurs expressément prévu que la commission d'agence de 3 % + TVA est payable par le vendeur lors de la signature de l'acte notarié de vente. La clause pénale insérée à l'article 4 du contrat ne serait par ailleurs applicable qu'entre les seuls vendeur et acquéreurs. L'agence immobilière SOCIETE1.) ne serait donc pas titulaire du droit dont elle se prévaut. À défaut de qualité à agir dans son chef, l'assignation du 1^{er} décembre 2022 serait pareillement à déclarer nulle, sinon irrecevable.

À titre subsidiaire, quant au fond, si par impossible le tribunal devait ne pas déclarer l'assignation du 1^{er} décembre 2022 nulle ou irrecevable, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent que l'agence immobilière SOCIETE1.) soit déboutée de l'intégralité de ses prétentions.

Ils contestent la créance réclamée par l'agence immobilière SOCIETE1.) tant en principe qu'en *quantum*.

Ils expliquent que malgré deux demandes de crédit introduites auprès de la SOCIETE5.) et de la Banque SOCIETE4.), ils n'auraient pas obtenu de prêt pour l'acquisition de la

maison d'habitation, objet du compromis de vente du DATE1.) 2022, de sorte que l'acquisition projetée se serait finalement avérée impossible.

Bien qu'elle ait été informée de cet état de fait, l'agence immobilière SOCIETE1.) tenterait à l'heure actuelle d'obtenir paiement de sa commission en se prévalant d'une clause insérée dans un contrat auquel elle ne serait pas partie et dont les dispositions seraient en outre manifestement abusives.

Les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) rappellent en effet que le compromis de vente du DATE1.) 2022 aurait seulement été signé entre eux et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.). S.à r.l., sans que l'agence immobilière SOCIETE1.) n'y intervienne. Celle-ci ne saurait partant se prévaloir du présent contrat pour prospérer dans sa demande. Aussi, les articles 3 et 4 relatifs au paiement de la commission d'agence et de la clause pénale ne seraient applicables qu'entre le vendeur et acquéreurs en leur qualité de parties cocontractantes. Il n'existerait partant aucune disposition contractuelle permettant à l'agence immobilière SOCIETE1.) de justifier sa demande.

Par ailleurs, force serait de constater que la condition suspensive prévue au compromis de vente ne se serait pas réalisée en l'espèce, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ayant pas obtenu de crédit pour le financement de l'acquisition.

Les refus bancaires émis par la SOCIETE5.) et la Banque SOCIETE4.) auraient été présentés non seulement au vendeur, mais aussi à l'agence immobilière SOCIETE1.) et au notaire en charge de l'authentification de la vente.

Ce serait à tort que l'agence immobilière SOCIETE1.) ferait état du dépassement du délai de 12 semaines stipulé au premier alinéa de l'article 4 du compromis de vente pour soutenir que le prêt bancaire à contracter par les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait présumé accepté. En effet, une telle lecture serait clairement abusive dans la mesure où le silence ne saurait être créateur ni de droits, ni d'obligations. Il ne pourrait donc pas être déduit de l'écoulement du délai de 12 semaines que le prêt bancaire a été accepté. Cette présomption d'acceptation ne serait d'ailleurs pas conforme à la réalité eu égard aux deux refus bancaires notifiés de la part de la SOCIETE5.) et de la Banque SOCIETE4.).

Il serait d'ailleurs important de souligner que la présentation de deux refus bancaires n'aurait pas été enfermée dans le délai de 12 semaines.

La vente n'ayant pas eu lieu et l'acte notarié n'ayant pas été signé, aucune commission ne serait due à l'agence immobilière SOCIETE1.).

Tout en n'ayant aucune qualité à agir et étant consciente du fait qu'aucune commission ne serait due en l'espèce, l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait malgré tout procédé à une saisie-arrêt sans disposer d'un titre, de sorte qu'il conviendrait de la condamner au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de la somme

totale de 18.000.- euros (2 x 9.000.- euros) sur base de l'article 6-1, sinon des articles 1382 et suivants du Code civil.

3. Motifs de la décision

Dans un souci de logique juridique, il conviendra tout d'abord de statuer sur les exceptions de nullité et d'irrecevabilité telles que soulevées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à l'encontre des différents actes de procédure intervenus en l'espèce (3.1. et 3.2.), avant d'apprécier le bien-fondé des demandes principales et reconventionnelle formulées de part et d'autre par l'agence immobilière SOCIETE1.) et les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) (3.3.).

3.1. Quant aux exceptions de nullité et d'irrecevabilité soulevées à l'encontre des différents actes de procédure

3.1.1. Quant au moyen de nullité de l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022 en ce que pratiqué sur base d'une « simple facture »

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) reprochent à l'agence immobilière SOCIETE1.) d'avoir pratiqué une saisie-arrêt à leur charge tout en ne disposant pas de titre valable au sens de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile pour ce faire, de sorte que l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022 serait entaché de nullité.

Dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre d'une part la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et d'autre part la phase exécutoire, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant statué sur la validité de la saisie-arrêt (cf. Référé Luxembourg, 28 novembre 1986, n° 1304/86 ; Référé Luxembourg, 4 septembre 1987, n° 906/87 ; HOSCHEIT (T.), La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p.44).

La phase conservatoire qui aboutit au jugement de validité peut se dédoubler d'une instance sur le fond selon que le saisissant dispose d'un titre exécutoire ou non.

Ainsi, le jugement statue soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p.44).

La saisie-arrêt ne peut être valable que s'il existe une créance pouvant faire l'objet de la saisie. Pour que le saisissant puisse valablement procéder à la saisie-arrêt, il faut en outre qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre, soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie.

L'article 693 du Nouveau Code de procédure civile prévoit en effet que tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise.

L'article 694 du même code précise que « *s'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers-saisi pourront, sur requête, permettre la saisie-arrêt et opposition.* »

Les titres authentiques visés peuvent être des actes notariés ou des décisions de justice (arrêts, jugements, ordonnances luxembourgeoises ou étrangères) (cf. JPE, 28 juin 1991, n° 2278/91), peu importe qu'il s'agisse de décisions ayant statué en matière de référé ou au fond, qu'elles soient susceptibles d'une voie de recours ou même en fassent l'objet (cf. Référé Luxembourg, 17 octobre 1983, LJUS 98303477 ; Référé Luxembourg, 17 octobre 1983, LJUS 98307233 ; Référé Luxembourg, 17 octobre 1985, LJUS 98506929). Les titres privés qui peuvent justifier la saisie-arrêt dans cette première phase peuvent être constitués par tout écrit constatant une créance au profit du saisissant à l'égard du débiteur saisi. Il peut s'agir par exemple de factures, de chèques ou effets de commerce impayés ou de promesses de payer.

Dans tous les cas, il faut que le titre invoqué établisse l'existence d'une obligation ou d'une condamnation entraînant une créance.

Au stade de la phase conservatoire, lorsqu'il s'agit de mettre les fonds saisis sous main de justice, il faut, mais il suffit, que le saisissant puisse se prévaloir à l'égard du débiteur saisi d'une créance certaine dans son principe et exigible.

Les caractéristiques de certitude et d'exigibilité doivent être réunies au jour de la saisie.

La jurisprudence est fixée en ce sens que, pour que la saisie-arrêt ne soit pas frappée de nullité, il faut que le saisissant soit en mesure de prouver qu'il y a certitude acquise de l'existence d'une créance à son profit et cette certitude doit exister dès le jour où la saisie est pratiquée (cf. TAL, 2 mai 1906, Pas. 9, p. 153 ; CA, 26 septembre 1980, Pas. 25, p. 134 ; TAL, 9 février 1984, n° 125/84 ; TAL, 13 février 1985, n° 99/85 ; CA, 7 novembre 1990, n° 11290).

Il n'est cependant pas requis que la créance cause de la saisie soit définitivement liquidée, c'est-à-dire déterminée dans son *quantum* au jour de la saisie.

En effet, seule la liquidation de la créance peut être différée jusqu'au jour du jugement de validation, alors que la créance, cause de la saisie, doit être certaine et exigible dès le jour où la saisie est pratiquée.

La détermination des caractéristiques de la créance ayant motivé la saisie au jour où celle-ci est pratiquée a une influence déterminante sur l'issue de l'instance en validité, car lorsque l'une ou l'autre de ces conditions de certitude et d'exigibilité n'est pas remplie, la saisie-arrêt encourt la nullité.

Une créance est exigible lorsque son montant peut être réclamé, c'est-à-dire lorsqu'elle est échue.

Elle est certaine lorsqu'elle est franche de toute contestation, ferme, pure et simple.

Il est en effet admis qu'une créance est certaine lorsqu'elle n'est pas sérieusement contestée ou que son existence n'est pas légitimement contestable (cf. TAL, 8 décembre 1983, n° 28666).

Il appartient au juge saisi du litige à l'issue de la procédure de déterminer si le titre invoqué pouvait valablement être invoqué à l'appui de la saisie (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p.52).

Ce n'est que dans les cas où le créancier ne dispose pas d'un titre remplissant ces conditions, qu'il doit avoir recours à l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile pour obtenir l'autorisation de saisir-arrêter.

En l'espèce, il résulte de la saisie-arrêt litigieuse du 28 novembre 2022 que celle-ci a été pratiquée sur base d'une facture n° NUMERO5.) émise en date du DATE2.) 2022 par l'agence immobilière SOCIETE1.) à hauteur du montant de 56.160.- euros (3 % du prix de vente de 1.600.000.- euros + TVA de 17 %).

Cette facture a été notifiée aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en tant qu'annexe, jointe à une mise en demeure leur adressée par voie recommandée en date du 20 octobre 2022 (cf. pièce n° 5 de la farde de 5 pièces de Maître Marie BENA).

PERSONNE1.) a accusé réception de la prédite mise en demeure le 22 octobre 2022.

Dans la mesure où il est établi en cause que la facture n° NUMERO5.) du DATE2.) 2022 a été portée à la connaissance des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), qu'elle contient une obligation exécutoire à charge de ces derniers et qu'il ne résulte d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal que la facture dont s'agit ait fait l'objet d'une quelconque contestation sérieuse de la part des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), il échet de dire que le principe certain de la créance de l'agence immobilière SOCIETE1.) était acquis au jour de la saisie-arrêt et que la facture n° NUMERO5.) du DATE2.) 2022 vaut « *titre privé* » au sens de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile.

La saisie-arrêt a partant valablement pu être pratiquée par l'agence immobilière SOCIETE1.), sans qu'il n'ait été nécessaire de recourir à une autorisation présidentielle telle que prévue à l'article 694 du prédit code.

Le moyen adverse tiré de la nullité de l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022 est donc à rejeter pour être non fondé.

3.1.2. *Quant au moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 en ce que mentionnant l'existence d'une « ordonnance »*

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent la nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour mentionner l'existence d'une « ordonnance », alors qu'aucune ordonnance quelle qu'elle soit n'aurait été communiquée en l'espèce.

Aux termes de la première page de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 :

« Je soussigné **Guy ENGEL**, Huissier de Justice, [...], **ai signifié et laissé copie entière certifiée conforme à,**

1. Monsieur **PERSONNE1.)**, [...],
2. Madame **PERSONNE2.)**, [...],

[...],

- 1) d'une facture n° NUMERO5.) du DATE2.) 2022 ;
- 2) d'un exploit de mon ministère en date du **28 novembre 2022**, contenant en vertu de cette ordonnance saisie-arrêt à charge des parties signifiées [...]. »

S'il est vrai que l'exploit d'assignation précité fait état de l'existence d'une ordonnance, toujours est-il qu'en l'espèce, il est constant en cause qu'aucune ordonnance (d'autorisation ou de rejet) n'a été rendue sur base de l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'aucune requête en autorisation de saisir-arrêter n'a été déposée par l'agence immobilière SOCIETE1.).

Cette mention relève manifestement d'une erreur purement matérielle.

En application de l'article 1253, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose qu'« [a]ucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi », ensemble l'article 264, alinéa 2, du même code qui prévoit qu'« [a]ucune 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 défenderesse », à défaut pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de démontrer que la mention erronée de l'existence d'une « ordonnance » dans l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 soit susceptible de justifier la nullité de l'acte, respectivement que cette irrégularité de forme leur cause grief, le moyen de nullité tel que par eux soulevé sur ce point est pareillement à déclarer non fondé.

3.1.3. *Quant au moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour défaut d'indication de la nécessité pour les parties adverses de constituer avocat « à la Cour »*

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font plaider que l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 serait également vicié en ce qu'il n'indiquerait pas la nécessité pour eux de constituer avocat « à la Cour » dans le délai de la loi. Or, dans la mesure où le mode de comparution relèverait de l'ordre public procédural ainsi que de l'organisation judiciaire, l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022, énonçant uniquement l'obligation pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de comparaître par ministère « d'avocat », sans autre précision, serait à déclarer nul.

Aux termes de l'article 193 du Nouveau Code de procédure civile, « [o]utre les mentions prescrites à l'article 153 et à l'article 154, l'assignation contient à peine de nullité :

- 1) la constitution de l'avocat du demandeur,
- 2) le délai dans lequel le défendeur est tenu de constituer avocat. »

En l'espèce, il résulte de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont été assignés « à comparaître par ministère d'avocat dans le délai de la loi qui est de quinze jours, outre les délais de distance s'il y a lieu, à 9.00 heures du matin, par-devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première section, siégeant en matière civile, Cité Judiciaire, Bâtiment TL, L-2080 Luxembourg, pour les motifs ci-après développés. »

Si la constitution d'avocat à la Cour constitue une condition de validité pour pouvoir faire valoir une défense devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, l'omission par l'agence immobilière SOCIETE1.) d'avoir indiqué dans l'exploit d'assignation que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) doivent comparaître par le ministère d'un avocat « à la Cour », constitue une irrégularité de forme qui n'entraîne pas la nullité de l'acte, alors qu'aucun grief n'est allégué, ni établi dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qui, par l'organe de Maître Daniel SCHWARZ ont régulièrement constitué avocat à la Cour (cf. en ce sens : CAL, 9 novembre 2017, n° 44179).

Qui plus est, suivant un arrêt de principe de la Cour de cassation rendu en date du 28 mai 2009, repris dans un autre arrêt de cassation rendu le 20 mars 2014, concernant un cas de figure dans lequel la mention du point 2) de l'article 193 du Nouveau Code de procédure civile faisant défaut, il a été retenu que « l'omission de la mention que l'assigné est tenu de constituer avocat constitue une nullité de forme, qui ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de cette formalité aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de l'intimé » (cf. Cass., 28 mai 2009, n° 2641 ; Cass., 20 mars 2014, n° 3317).

À l'instar de ce qui a été retenu au point 3.1.2., à défaut pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de démontrer que l'omission dans l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 de la mention relative à l'obligation de constituer avocat « à la Cour » soit susceptible de justifier la nullité de l'acte, respectivement que cette irrégularité de forme leur cause grief conformément aux articles 1253, alinéa 1^{er} et 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le moyen de nullité tel que par eux soulevé sur ce point est également à rejeter.

3.1.4. *Quant au moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour cause de libellé obscur en ce que fondé sur la responsabilité contractuelle*

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) estiment que l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 serait libellé de façon obscure, partant à déclarer nul, en ce que l'action intentée par l'agence immobilière SOCIETE1.) serait fondée sur la responsabilité contractuelle quand bien même qu'aucun contrat n'aurait été signé par les parties en cause.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, 1^{er} point, du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...]* », le tout sous peine de nullité.

Les indications relatives à l'objet et à l'exposé sommaire des moyens touchent au cœur même de l'instance, puisque par ces mentions, le demandeur procède à la délimitation de l'objet de sa demande et détermine la cause sur base de laquelle il entend obtenir gain de cause.

L'indication de l'objet de la demande et des moyens à l'appui est donc essentielle pour renseigner le défendeur sur les contours du litige introduit par le demandeur et pour déterminer l'office du tribunal, c'est-à-dire les points sur lesquels il doit trancher (cf. HOSCHEIT (T.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2^{ème} éd., 2019, point n° 346, p. 232).

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^{os} 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 toutefois 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. WIWINIUS (J.-C.), L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290 et 303).

La conséquence en est entre autres que si le demandeur indique une base légale et que celle-ci est fautive par rapport aux éléments de fait exposés par ailleurs, l'exploit n'est pas pour autant nul si les autres indications permettent de suppléer à cette lacune (cf. CA, 30 avril 1998, n° 20479).

En vertu de la théorie de la requalification juridique, les juridictions sont en effet non seulement autorisées mais obligées de donner la qualification appropriée aux faits qui leur sont soumis par les plaideurs et de substituer le cas échéant leur propre qualification à celle qui était avancée par le demandeur, en application de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile (cf. Cass., 10 mars 2011, n° 18/11, JTL 2012, n° 19, p. 8-22).

Il appartient ainsi au juge de toiser le litige moyennant les règles de droit objectivement applicables quoique non invoquées par le demandeur (cf. CA, 8 avril 1994, n° 20062).

Aussi, 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, qui dispose 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 ; et 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).

En l'espèce, l'exception du libellé obscur a été présentée *in limine litis*, c'est-à-dire préalablement à toute défense au fond dans le cadre des premières conclusions notifiées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) suite à l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022, de sorte qu'elle est recevable.

Aux termes de l'exploit d'assignation dont question, l'agence immobilière SOCIETE1.) expose avoir été mandatée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. pour vendre une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) et que suivant compromis de vente signé en date du DATE1.) 2022 par son entremise, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se sont engagés à acquérir l'immeuble précité moyennant paiement du prix de 1.600.000.- euros, sous condition d'obtention d'un prêt bancaire endéans un délai de 12 semaines à compter de la signature du compromis de vente.

Dans la mesure où les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient omis de transmettre deux refus bancaires dans le délai leur imparti, respectivement de passer acte notarié devant Maître PERSONNE3.) malgré mise en demeure leur adressée en ce sens, l'agence immobilière SOCIETE1.) sollicite l'application de la clause pénale telle que prévue au compromis de vente du DATE1.) 2022, partant la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement du montant de 56.160.- euros (3 % du prix de vente de 1.600.000.- euros + TVA de 17 %).

Elle fonde sa demande en condamnation sur base des articles 1134 et suivants et de l'article 1184 du Code civil.

Au vu des principes dégagés ci-avant, dans la mesure où il n'est pas exigé de la part du demandeur d'indiquer la base légale sur laquelle il fonde sa demande, le tribunal considère en l'espèce que l'agence immobilière SOCIETE1.) a clairement et précisément décrit les faits à l'appui de ses prétentions ainsi que l'objet de celles-ci, de sorte que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont parfaitement été en mesure de déterminer ce qui leur est demandé, partant de préparer utilement leur défense, ces derniers restant d'ailleurs en défaut de démontrer l'atteinte qui aurait été portée à leurs droits conformément à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Le bien ou mal-fondé de la demande en condamnation formulée par l'agence SOCIETE1.) à l'encontre des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sur base de la responsabilité contractuelle sera examiné par le tribunal dans le cadre de l'appréciation du fond du litige.

Il s'ensuit que le moyen de nullité tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 n'est pas non plus fondé, de sorte qu'il est à rejeter.

3.1.5. Quant au moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de l'agence immobilière SOCIETE1.)

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent encore le défaut de qualité à agir dans le chef de l'agence immobilière SOCIETE1.) en ce qu'elle se prévaut d'un contrat, qu'elle n'aurait pas signé, partant auquel elle ne serait pas partie.

Pour qu'une action puisse être introduite par un demandeur, il faut qu'il ait intérêt et qualité à agir.

En termes généraux, on retient que l'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui un profit, une utilité ou un avantage (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., point n° 997, p. 567).

La qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice (cf. SOLUS (H.) et PERROT (R.), Droit judiciaire privé, éd. 1961, Tome 1, n° 262 p. 243), elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale, Dalloz, v° action, éd. 1955, n° 61).

Le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction.

Il est en effet de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a aussi la qualité pour agir.

Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir (cf. CA, 20 mars 2002, n° 25592).

La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

En l'espèce, eu égard aux éléments ci-avant exposés, en prétendant pouvoir réclamer l'application de la clause pénale telle que figurant au compromis de vente signé par son entremise en date du DATE1.) 2022, l'agence immobilière SOCIETE1.) a intérêt et qualité pour agir, de sorte que le moyen d'irrecevabilité telle qu'invoqué sur ce point par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est à rejeter.

3.2. Quant à la régularité de la procédure

Aux termes de l'article 695, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, « *tout exploit de saisie-arrêt ou opposition, fait en vertu d'un titre, contiendra l'énonciation du titre et de la somme pour laquelle elle est faite : si l'exploit est fait en vertu de la permission du juge, l'ordonnance énoncera la somme pour laquelle la saisie-arrêt ou opposition est faite, et il sera donné copie de l'ordonnance en tête de l'exploit. »*

Selon l'article 699 dudit code, « *dans les huit jours de la saisie-arrêt, le saisissant sera tenu de la dénoncer au débiteur saisi et de l'assigner en validité »* et l'article 700 ajoute que « *dans le délai prévu à l'article précédent, à compter du jour de la demande en validité, cette demande sera dénoncée, à la requête du saisissant, au tiers-saisi, qui ne sera tenu de faire aucune déclaration avant que cette dénonciation lui ait été faite. »*

En l'espèce, le tribunal constate, d'une part, que l'exploit de dénonciation du 1^{er} décembre 2022 a été signifié aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dans le délai de huit jours à partir de la saisie-arrêt du 28 novembre 2022 et qu'il indique le titre en vertu duquel la saisie-arrêt est pratiquée, à savoir la facture n° NUMERO5.) du DATE2.) 2022 ; la date ; ainsi que la somme pour laquelle elle est pratiquée et, d'autre part, que l'exploit de contre-dénonciation a été signifié à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2022.

Il s'ensuit que les actes, valables en la forme et régulièrement signifiés, ont été faits dans les délais prévus par les articles précités du Nouveau Code de procédure civile.

3.3. Quant au fond

La phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains

du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et qui aboutit au jugement de validité, peut se dédoubler d'une instance sur le fond selon que le saisissant dispose d'un titre exécutoire ou non.

Ainsi, le jugement statue soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie (cf. HOSCHEIT (T.), op.cit., p.44).

Pour rappel, la saisie-arrêt ne peut être valable que s'il existe une créance pouvant faire l'objet de la saisie. Tel que développé au point 3.1.1., auquel le tribunal renvoie, pour que le saisissant puisse valablement procéder à la saisie-arrêt, il faut qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre authentique ou privé (article 693 du Nouveau Code de procédure civile), soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie (article 694 dudit code).

Lorsque le saisissant ne dispose pas de titre exécutoire, tel le cas en l'espèce, l'instance en validation est accompagnée en principe d'une instance au fond appelée à toiser la question de l'existence d'une créance au profit du saisissant.

La validation ne peut dès lors être prononcée qu'au vu du constat de l'existence de cette créance et à la suite d'une condamnation expresse et formelle à cet égard.

Le tribunal constate en effet qu'en l'espèce il est saisi à la fois d'une demande en condamnation à l'encontre des parties saisies pour un montant principal de 56.160.- euros ; un montant de 5.000.- euros + p.m. à titre de frais et honoraires d'avocat déboursés et un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; ainsi que d'une demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 28 novembre 2022 pour le montant principal.

La question qui se pose en l'absence de condamnation préalable est celle de savoir dans quels cas le juge de la saisie peut y suppléer.

Si le saisissant porte devant le juge de la saisie ensemble avec la demande en validation une demande en condamnation qui relève de la compétence tant matérielle que territoriale de celui-ci, comme en l'espèce, le juge peut constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée.

3.3.1. Quant à la réalisation de la condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire et à l'application de la clause pénale

L'agence immobilière SOCIETE1.) fait valoir que faute pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) d'avoir fourni, endéans un délai de 12 semaines à partir du DATE1.) 2022, jour de la signature du compromis de vente, deux refus bancaires relatifs à l'acquisition de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), objet du compromis de vente précité, la vente serait à considérer comme parfaite et en raison de leur non-

comparution devant le notaire Maître PERSONNE3.) aux fins d'authentifier ladite vente, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient redevables de la clause pénale telle que stipulée dans le compromis de vente et s'élevant à hauteur du montant de 56.160.- euros (3 % du prix de vente + TVA de 17 %).

Pour rappel, le compromis de vente signé par l'entremise de l'agence immobilière SOCIETE1.) en date du DATE1.) 2022, comporte la clause suivante (article 4) :

« Le présent compromis est valable uniquement sous la condition suspensive que : les Acheteurs pré-qualifiés obtiennent l'accord pour le financement de l'achat du bien [...] auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 12 (douze) semaines à dater de ce jour. Passé ce délai, le prêt sera présumé accepté.

Il est expressément entendu qu'au cas où Acheteurs devaient ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le présent compromis serait déclaré nul et non avenue sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des Acheteurs.

Sauf le cas de la condition visée au présent article, en cas de résiliation du prédit compromis de vente par une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie à titre de clause pénale, une indemnité correspondant à 30 % du prix de vente, ainsi que la commission de l'agent immobilier telle que convenue à l'article 3 du présent compromis [soit 3 % du prix de vente + TVA] ainsi que les frais et honoraires du notaire pour la préparation du dossier. »

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. »

L'article 1589 dudit code prévoit en ce sens que « la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. »

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 ne 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'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.

Cependant, comme pour toute convention, les parties sont libres de subordonner la formation et l'efficacité de leur contrat à l'accomplissement d'une formalité ou d'une condition (cf. TAL, 31 mai 1961, P. 18, 363 ; TAL 21 mars 2013, n° 114175 et 119610).

Sauf exception légale, cette liberté s'applique à tous les contrats et la vente conditionnelle est donc parfaitement licite. Les parties peuvent ainsi soumettre l'existence des effets et des obligations qui en découlent à la réalisation de divers événements.

Elles sont en droit de suspendre la naissance des obligations à la réalisation d'un événement futur et incertain ou de décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient. De même, la vente conditionnelle peut parfaitement jouer un rôle en matière de transfert de propriété. Les parties sont en droit de retarder le transfert de propriété et le dissocier de l'échange des consentements en stipulant une véritable condition suspensive en ce sens. Cependant, la condition ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation de volonté non équivoque et conjointe des deux contractants (cf. JurisClasseur Formulaire notarial, Fasc. 550, op.cit., n° 16 et suiv.).

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.

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

En l'espèce, il résulte expressément des termes du compromis de vente litigieux que celui-ci a été conclu sous une condition suspensive, consistant pour les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en l'obtention d'un prêt bancaire auprès d'un institut financier luxembourgeois endéans un délai de 12 semaines à compter du DATE1.) 2022, date de la signature du compromis de vente et qu'en cas de présentation d'attestations de refus d'au moins deux instituts financiers, le compromis de vente serait à considérer comme nul et non avenu.

Le tribunal constate sur ce point que les parties sont en discordance en ce qui concerne l'interprétation de l'article 4 du compromis de vente : les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que l'obligation de présenter deux refus bancaires n'aurait pas été enfermée dans le délai de 12 semaines tel que prévu à l'alinéa 1^{er} de l'article 4, l'agence immobilière SOCIETE1.) soutenant le contraire.

Lorsque les parties à un contrat se sont mal exprimées, ou se sont exprimées de manière incomplète, le juge peut être amené à interpréter la convention.

L'article 1156 du Code civil invite, dans le cadre de l'interprétation des conventions, à rechercher la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés, les articles 1157 à 1164 du même code comportant des directives auxiliaires devant guider le juge dans cette démarche.

Ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

Le fait que les termes de l'accord paraissent, à première vue, clairs ne fait néanmoins pas obstacle à son interprétation, dans la mesure où les parties font une lecture divergente de la convention à l'origine de la demande en justice (cf. CA, 18 décembre 2003, n° 25187).

Les clauses claires du contrat, l'économie générale de l'acte, son esprit et sa finalité sont utilisés pour mettre en lumière le sens des clauses obscures (cf. TERRÉ (F.), SOCIÉTÉ6.) (P.) et LEQUETTE (Y.), Les obligations, Précis Dalloz, 6^{ème} éd., n° 426).

Le tribunal dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu. Une interprétation ne se justifie cependant qu'au cas où la volonté des parties est obscure, ambiguë ou incomplète (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V° Contrats et Conventions, n° 91 et suiv.).

En l'espèce, contrairement aux moyens développés par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), s'il est vrai que l'alinéa 2 de l'article 4 du compromis de vente relatif à la présentation « *d'attestations de refus d'au moins deux banques* » ne dit précisément mot quant au délai dans lequel cette présentation doit avoir lieu, toujours est-il qu'il ne fait nul doute, au regard de l'alinéa précédent, qu'il était de l'intention des parties que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) présentent les deux refus bancaires également dans le délai de 12 semaines, alors que pour que le compromis sorte ses effets, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) étaient précisément tenus d'obtenir un accord bancaire pour le financement de l'acquisition de l'immeuble convoité endéans un délai de 12 semaines au plus tard à compter de la signature du compromis de vente.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle les parties ont expressément convenu que passé ce délai, le prêt serait présumé accepté.

Permettre aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de présenter deux refus bancaires au-delà du délai de 12 semaines ne ferait ainsi aucun sens.

Conformément à l'article 1161 du Code civil qui veut que « [t]outes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier », il échet de dire que le délai de rigueur de 12 semaines

mentionné à l'alinéa 1^{er} de l'article 4 du compromis de vente s'applique également à l'alinéa suivant, de sorte que le tribunal retient qu'il incombait aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de présenter au moins deux refus bancaires endéans les 12 semaines à compter du DATE1.) 2022, soit jusqu'au 27 juillet 2022 au plus tard.

Il est de principe que la vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition : d'une part, le contrat est formé – le consentement a été donné pour le cas où l'événement surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (cf. TAL, 30 mai 2023, n° TAL-2021-04547).

Il est rappelé que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention d'un crédit bancaire.

Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences 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).

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. fr., Civ. 1^{ère}, 7 mai 2002, Juris-Data n° 2002-014164 ; JCP G 2002, IV, 2030 ; Cass. fr., Civ. 3^{ème}, 13 janv. 1999, Bull. civ. III, n° 14 p. 9).

À défaut, en cas d'absence de démarche ou, ce qui revient au même, de démarche tardive, la condition d'obtention du prêt sera réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil (cf. CA, 20 avril 2016, n° 40707).

L'article 1178 du Code civil impose en effet à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser.

Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire dans un compromis de vente, l'acheteur doit donc déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat et si la défaillance de la condition est provoquée par une faute de l'acquéreur-emprunteur, sa faute est sanctionnée par application de l'article 1178 du Code civil, qui répute accomplie la condition défaillie par la faute du débiteur (cf. TAL, 17 décembre 2010, n° 133446).

En l'espèce, il est rappelé que le prêt bancaire pour l'acquisition de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) devait être accordé endéans les 12 semaines au plus tard à compter de la signature du compromis de vente.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps fixe, il s'ensuit qu'elle est censée défaillie le 27 juillet 2022, soit 12 semaines à compter du DATE1.) 2022.

Il appartenait dès lors aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), en leur qualité d'acquéreurs, de faire les démarches nécessaires pour l'obtention d'un crédit auprès d'au moins deux établissements bancaires pour le 27 juillet 2022 au plus tard.

Or, il est constant en cause qu'en date du 27 juillet 2022, aucun accord, ni refus bancaire n'a été transmis par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Les refus bancaires émis par la Banque SOCIETE4.) et la SOCIETE5.) en date des 2 et 31 août 2022, au demeurant non versés aux débats, sont postérieurs à la date butoir du 27 juillet 2022.

Par conséquent, dans la mesure où aucune acceptation, respectivement refus bancaire émis par au moins deux établissements de crédit n'est parvenu au vendeur et/ou à l'agence immobilière SOCIETE1.) pour le 27 juillet 2022 au plus tard, la condition suspensive est réputée accomplie et la vente parfaite conformément à l'article 1178 du Code civil. Les parties ont d'ailleurs expressément prévu que « [p]assé ce délai [27 juillet 2022], le prêt sera présumé accepté », respectivement que la vente serait présumée parfaite, libellé ayant les mêmes effets juridiques que l'article 1178 précité.

Le refus des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de se présenter pardevant Maître PERSONNE3.) en vue de passer l'acte authentique de vente, compte tenu du caractère parfait de celle-ci, les constitue dès lors en faute.

Dans la mesure où la non-réalisation de la vente est imputable aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), l'agence immobilière SOCIETE1.) demande à ce que ceux-ci soient condamnés à lui payer le montant de 56.160.- euros en application de la clause pénale telle que stipulée dans le compromis de vente du DATE1.) 2022, demande à laquelle les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'opposent en faisant valoir que cette pénalité serait incluse dans un contrat dans lequel l'agence immobilière SOCIETE1.) ne serait pas directement partie cocontractante.

En plaidant comme ils l'ont fait, le tribunal déduit que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont implicitement entendu se prévaloir du principe de l'effet relatif des contrats tel qu'édicté à l'article 1165 du Code civil pour s'opposer au paiement de la clause pénale telle que réclamée par l'agence immobilière SOCIETE1.), qui dispose que « *les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers et elles ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121.* »

En vertu de ce texte, « *on peut stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ou d'une donation que l'on fait à*

un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la révoquer, si le tiers a déclaré vouloir en profiter. »

Il y a stipulation pour autrui au sens du prédit article 1121 du Code civil lorsque, dans un contrat, une des parties, appelée stipulant, obtient de l'autre, appelée promettant, l'engagement qu'elle donnera ou fera quelque chose au profit d'un tiers étranger, le bénéficiaire, qui devient ainsi créancier sans avoir été partie au contrat.

Lorsque, comme en l'espèce, le compromis de vente contient une clause qui prévoit qu'en cas de résolution du compromis par l'une ou l'autre des parties, la partie étant à l'origine de la résolution devra payer une indemnité conventionnelle fixée à 3 % du prix de vente, majorée de la TVA en vigueur à l'intermédiaire de la vente, cette clause s'analyse en une stipulation pour autrui au profit de cet intermédiaire au sens de l'article 1121 du Code civil (cf. TAL, 16 février 2011, n° 128675).

La stipulation pour autrui est ainsi une exception au principe de la relativité des contrats, tel que prévu par l'article 1165 précité du Code civil, dans la mesure où un tiers au contrat acquiert un droit de créance contre le promettant qui trouve sa source dans le contrat conclu entre le stipulant et le promettant. Elle suppose toutefois une double intention : le stipulant doit avoir l'intention de stipuler pour autrui et le promettant doit avoir celle de promettre envers autrui (cf. CA, 23 décembre 2014, Pas. 37, p. 361).

Ce droit direct de créance contre le promettant naît par le seul effet de l'accord des volontés du stipulant et du promettant.

Il est révocable par le stipulant jusqu'au jour de son acceptation par le bénéficiaire (cf. TAL, 9 décembre 2016, n° 166015 ; TAL, 25 février 2022, n° TAL-2020-00410).

La reconnaissance de ce droit direct conduit à conférer au tiers une action pour exiger l'accomplissement de la prestation stipulée à son profit (cf. TAL, 30 avril 2008, n° 111600 ; TAL, 23 octobre 2015, n° 160929).

Le tiers bénéficiaire deviendra, par son acceptation de la stipulation faite à son profit par le stipulant, le créancier de la dette assumée par le promettant.

L'acceptation peut être tacite et résulter du fait que le tiers a commencé à agir contre le promettant aux fins d'exécution.

Elle consolide le droit du tiers en ce qu'elle rend une révocation par le stipulant impossible. Ainsi, le tiers bénéficiaire, en l'occurrence l'agent immobilier, est titulaire d'une action directe contre le promettant. Cette action permet au bénéficiaire, créancier du promettant, d'exiger l'exécution de l'obligation.

Il s'ensuit que le moyen développé par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) tendant à voir déclarer non fondée la demande en paiement de la clause pénale de

l'agence immobilière SOCIETE1.) telle que dirigée à leur encontre en vertu du principe de l'effet relatif des contrats, est à rejeter.

En cas de faute du mandant ou de l'acheteur, l'agent immobilier peut ainsi réclamer des dommages et intérêts destinés à réparer son préjudice.

L'acquéreur peut donc être tenu à indemniser l'agent immobilier lorsqu'il est à l'origine de l'échec de l'opération.

Par conséquent, dès lors que l'acte de vente ne s'est pas formé, pour défaut de réalisation d'une condition suspensive, l'agent immobilier peut réclamer l'indemnité forfaitaire équivalente à la commission, en cas de manquement de l'acquéreur ayant causé un préjudice résultant de l'impossibilité de réaliser le projet, ce manquement entraînant réparation (cf. CA, 2 juillet 2008, n° 32706).

En l'espèce, il est acquis en cause que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont manqué à leurs obligations contractuelles, faute pour ceux-ci d'avoir communiqué au moins deux refus bancaires pour le 27 juillet 2022 au plus tard, tel que prévu par le compromis de vente et de ne pas s'être présentés pardevant Maître PERSONNE3.) en vue de la passation de l'acte notarié de vente.

La responsabilité des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) étant engagée, il échet de faire application de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du DATE1.) 2022.

Il s'ensuit que la demande de l'agence immobilière SOCIETE1.) en paiement de la clause pénale est à dire fondée à hauteur du montant réclamé de 56.160.- euros (3% de 1.600.000.- euros + TVA de 17 %).

L'agence immobilière SOCIETE1.) demande à voir condamner les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour moitié, au paiement de la clause pénale.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. DE PAGE (H.), Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

Aux termes de l'article 1202, alinéa 1^{er}, du Code civil, la solidarité ne se présume pas et doit être expressément stipulée.

À défaut de solidarité stipulée au compromis de vente du DATE1.) 2022 et faute pour la l'agence immobilière SOCIETE1.) d'établir dans quelle mesure les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient à condamner solidairement, sinon *in solidum* au

paiement de la clause pénale, partant du montant de 56.160.- euros, il y a lieu de les y condamner conjointement.

3.3.2. *Quant à la validation de la saisie-arrêt pratiquée le 28 novembre 2022*

Pour valider la saisie-arrêt pratiquée, le tribunal doit constater que la créance est au jour du jugement certaine, liquide et exigible.

Tel est le cas en l'espèce eu égard à la condamnation expresse et formelle prononcée à l'encontre des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), valant titre exécutoire.

En conséquence, il y a lieu de valider la saisie-arrêt pratiquée à charge de ceux-ci pour le montant de 56.160.- euros.

3.3.3. *Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat*

L'agence immobilière SOCIETE1.) demande en outre à ce que ses adversaires soient condamnés à lui payer le montant de 5.000.- euros + p.m. à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge 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. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais et honoraires d'avocat par elle exposés dans le cadre du présent litige, il appartient ainsi à l'agence immobilière SOCIETE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Force est cependant de constater que cette dernière ne fournit aucune pièce relative aux frais et honoraires d'avocat qu'elle a effectivement engagés, ni aucune preuve de paiement y afférente.

À défaut de toute pièce, il y a lieu de retenir que l'agence immobilière SOCIETE1.) est restée en défaut de prouver son préjudice, de sorte que sa demande en répétition de ses frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée

3.3.4. Quant à l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à titre reconventionnel à ce que l'agence immobilière SOCIETE1.) soit condamnée, sur base de l'article 6-1, sinon des articles 1382 et suivants du Code civil, au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de la somme de 18.000.- euros (2 x 9.000.- euros).

Au vu de l'issue du litige, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont à débouter de cette demande.

3.3.5. Quant aux demandes accessoires

3.3.5.1. Exécution provisoire

L'agence immobilière SOCIETE1.) conclut encore à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où la société SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3.3.5.2. *Indemnités de procédure*

En l'espèce, tant l'agence immobilière SOCIETE1.) que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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).

Au vu de l'issue du litige, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne peuvent prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que leur demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de l'agence immobilière SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.000.- euros.

3.3.5.3. *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.

Dans la mesure où les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) succombent à l'instance, les entiers frais et dépens sont à leur charge, avec distraction au profit de Maître Marie BERNA, avocat constitué, 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 de nullité de l'exploit de saisie-arrêt du 28 novembre 2022 en ce que pratiqué sur base d'une « *simple facture* »,
rejette le moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 en ce que mentionnant l'existence d'une « *ordonnance* »,

rejette le moyen de nullité de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 pour défaut d'indication de la nécessité pour les parties adverses de constituer avocat « *à la Cour* »,

rejette le moyen tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation du 1^{er} décembre 2022 en ce que fondé sur la responsabilité contractuelle,

rejette le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s.,

dit la procédure de saisie-arrêt régulière en la forme et quant aux délais légaux,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. recevable et fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. le montant de 56.160.- euros,

en conséquence, et pour assurer le recouvrement du montant de 56.160.- euros, déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la société coopérative SOCIETE3.) suivant exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2022 au préjudice de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

dit partant que les sommes dont la partie tierce-saisie préqualifiée, se reconnaîtra ou sera jugée débitrice envers PERSONNE1.) et PERSONNE2.), seront par elle versées entre les mains de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 56.160.- euros,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. en relation avec la répétition des frais et honoraires d'avocat, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tendant au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1, sinon des articles 1382 et suivants du Code civil, non fondée,

partant, en déboute,

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

déclare la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) S.à r.l.-s. une indemnité de procédure de 2.000.- euros,

déclare la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marie BERNA, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.