Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00040

Numéro du rôle TAD-2025-00014

Audience publique du mardi, 25 février 2025.

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, 1ière Vice-Présidente,
Gilles PETRY, Vice-Président,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

1) PERSONNE1.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

2) PERSONNE2.), retraité, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Christine KOVELTER de Luxembourg du 4 décembre 2024 ;

comparant actuellement par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL**, établie à L-9254 DIEKIRCH, 18, route de Larochette, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

E T

PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KOVELTER ;

laissant **défaut**.

LE TRIBUNAL :

Par exploit de l'huissier de justice Christiane KOVELTER du 4 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour, voir prononcer la résolution d'un compromis de vente conclu entre parties d'une maison d'habitation, sise à ADRESSE3.), aux torts exclusif de l'assigné, avec condamnation de PERSONNE3.) à leur payer le montant de 57.000 euros à majorer des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde , ainsi que;

« la partie assignée, s'entendre condamner à payer aux parties requérantes les frais et honoraires de son litismandataire en application de l'arrêt du 9 février 2012 de la Cour de cassation luxembourgeoise (affaire X c. Etat du Grand-Duché de Luxembourg, rôle n°5/12) sur base duquel « les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur la base de la responsabilité civile en dehors de l'indemnité de procédure » (Cour d'appel 2, ch., 27 février 2013), lesquels sont estimés à concurrence de 3.500.- € HTVA + p.m., augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée, sous la réserve expresse d'augmentation, de perfection et de justification en cours d'instance et suivant qu'il appartiendra, avec les intérêts légaux de retard au taux civil depuis la présente demande en justice jusqu'à solde.

voir ordonner que le taux des intérêts sera majoré de 3 points à compter du 1er jour du 3e mois suivant la signification du jugement à intervenir en application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;

la partie assignée, s'entendre condamner à payer aux parties requérantes le montant de 3.500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, alors qu'il est inéquitable de laisser à la charge des parties requérantes les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, considérant que la partie assignée est de facto à l'origine du présent litige, ce de surcroît qu'un mandataire professionnel ne met pas ses services gratuitement à la disposition de son mandant, de sorte qu'il ne saurait, à défaut de tout autre élément, être légitimement mis en doute que la nature des sommes que l'indemnité de procédure est destinée à couvrir concerne les honoraires qu'une partie a dû régler pour faire valoir ses droits en justice (Cour, 1 mars 2000, 31, 367) et qu'il est évident que la partie demandant le remboursement d'honoraires à titre d'indemnité de procédure n'est pas obligée de fournir de justificatifs du montant dont elle réclame l'allocation (Cour, 6 octobre 1993, 29, 279) ;

la partie assignée, s'entendre condamner à l'entièreté des frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile,

la partie assignée, s'entendre condamner à tous les frais et dépens de la présente instance et voir en ordonner la distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA Sàrl, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ; »

<u>Les moyens des parties demanderesses</u>

Dans leur exploit introductif de l'instance PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'en date du 26 septembre 2022 ils auraient vendu à PERSONNE3.) par un compromis de vente sous seing privé, un immeuble situé à ADRESSE3.), au prix de départ de 570.000 euros, dont

la moitié du prix serait à payer six mois avant la signature de l'acte notarié, lequel aurait été prévu pour au plus tard le *« 31 [sic] novembre 2024 »*.

Etant sans nouvelle de la partie adverse depuis la signature du compromis, malgré des tentatives de contact, une mise en demeure en paiement de l'acompte aurait été envoyée par courrier recommandé qui n'aurait pu être remise en l'absence d'une boîte à lettre au nom de PERSONNE3.) à l'adresse fournie par ce dernier dans le compromis.

L'huissier instrumentant ayant été mandaté de signifier la mise en demeure, le procès-verbal de recherche établi en date du 13 septembre 2024 ne permettant pas de localiser PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent encore qu'« *A ce jour, l'assigné n'a ni procédé au paiement de la moitié de l'acompte, ni a fourni d'accord ou de refus bancaire, ni produit d'autre communication généralement quelconque* ».

Le Tribunal constate que le procès-verbal de recherches dressé par l'huissier de justice à l'occasion de l'assignation répond aux exigences de l'article 157, à savoir que l'huissier a effectué et relaté les diligences nécessaires pour signifier l'acte à l'assigné.

L'huissier relate ainsi :

« Lors de ma présence sur place, une employée de la société SOCIETE1.) SARL, ainsi déclarée, responsable de la gestion de l'immeuble de bureaux situé à l'adresse susmentionnée, m'a informé que la personne recherchée aurait quitté les lieux il y a quelques années, sans communiquer de nouvelle adresse. Cette dernière n'a pas pu me fournir d'informations supplémentaires.
Dans le cadre de la même procédure, les actes m'ont été retournés par l'Entreprises des Postes et Télécommunications avec la mention « pas de boîte à ce nom ».
Je n'ai pu obtenir d'autres informations concernant la partie recherchée.
En conséquence, et une vertu de l'article 157 du Nouveau code de procédure civile, une copie du présent procès-verbal de recherches et de l'acte prédit est envoyée au destinataire de cet acte à sa dernière adresse connue, mentionnée ci-dessus, sous pli recommandé avec avis de réception et une autre copie par lettre simple.
Avec déclaration que le destinataire de ces pièces pourra se faire remettre une copie de l'acte pendant un délai de trois mois dans l'étude de l'huissier de justice instrumentaire ou mandater à cette fin toute personne de son choix.
Le présent procès-verbal vaut signification de l'acte. »

Conformément à l'article 157 (2) du nouveau Code de procédure civile, le procès-verbal de recherches sus-indiqué vaut signification.

Par application de l'article 79, alinéa 1er du nouveau Code de procédure civile, le présent jugement est rendu par défaut à l'égard de PERSONNE3.), partie assignée.

La demande est partant recevable en la forme.

<u>Les faits</u>

Un document appelé compromis de vente sous seing privé plus que sommaire, incomplet contenant des clauses contradictoires a été conclu le 26 septembre 2022 et signé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'agence SOCIETE2.) et PERSONNE3.).

Le tribunal ignore si le document appelé compromis de vente sous seing privé a été enregistré.

Ce document appelé compromis contient une clause suspensive en relation avec l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE3.) qui s'engageait à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt sans indication d'une date butoir précise pour ce faire dans le compromis de vente sous seing privé. Le document ne comporte pas non plus de date butoir précise pour le délai endéans duquel la demande de prêt doit être faite respectivement la décision d'accord ou de refus doit être communiquée aux vendeurs.

Le compromis de vente prévoit une clause pénale de 10 % du prix à verser à la partie lésée, en cas de sa résiliation par l'une ou l'autre des parties, que celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente stipulé ainsi que la commission due (+TVA) à l'agence immobilière.

Le document signé entre parties indique expressément qu'en date du 26 septembre 2022 un compromis de vente sous seing privé, portant sur un immeuble situé à ADRESSE3.), au prix de départ de 570.000 euros, dont la moitié du prix serait à payer six mois avant la signature de l'acte notarié, lequel est prévu pour au plus tard le « *31 novembre 2024* (*prolongeable de six mois maximum*) » donc prolongeable jusqu'au 31 mai 2025.

Le tribunal relève que la date du 26 septembre 2022, est soulignée en jaune dans le document de sorte qu'il y a lieu de se demander si elle est exacte alors qu'elle est de deux ans antérieure à la seule autre date se trouvant dans le document, à savoir celle initiale prévu pour la signature de l'acte notarié du 31 novembre 2024, date erronée pour le surplus, tel que l'a relevé à juste titre le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le courrier de mise en demeure du 9 août 2024 envoyé avant l'échéance fixée pour la signature de l'acte notarié, prévue pour au plus tard le *« 31 novembre 2024 (prolongeable de six mois maximum)* » donc jusqu'au 31 mai 2025 et que le défendeur n'a pas reçu à son adresse officielle.

A défaut de dénonciation dans le délai convenu, le tribunal estime que cette date a été prolongée au-delà du terme initial jusqu'au 31 mai 2025.

Par ailleurs, dans la clause : « *Prix :* » le montant total de 570.000 € est « *payable le jour de l'acte notarié* » la suite dans la même clause contredit le début de la clause en ce qu'elle prévoit également que « *50% du prix demandé sont à payer 6 mois avant l'acte* ».

Un acompte aurait donc été exigible in specie soit le 31 mai 2024 et en cas de prolongement de l'échéance pour la signature de l'acte, en novembre 2024 respectivement le prix total serait à payer au moment de la signature de l'acte notarié.

La clause relative à l'entrée en jouissance dispose que cette dernière « *aura lieu au moment de la signature du compromis et à définir avec les propriétaires* » constitue encore une clause contradictoire en soi et par rapport aux autres clauses discutées ci-avant.

Les parties demanderesses affirment dans l'assignation, qu'à la date convenue, sans qu'une telle date ne soit indiquée dans le document, PERSONNE3.) n'aurait présenté aucune réponse

bancaire, ni aux parties venderesses, ni à l'agence immobilière, de sorte que par exploit d'huissier du 13 septembre 2024 sommation lui fut donnée qui n'a pu être remise en main propre.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en déduisent que PERSONNE3.) n'aurait pas fait les démarches et diligences nécessaires en vue de réaliser la condition relative à l'obtention du prêt bancaire dans le délai conventionnel et aurait de ce fait engagé sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, à l'encontre des parties demanderesses.

Par ailleurs, en raison des délais, le premier du 31 novembre 2024 susceptible d'être prolongé jusqu'au au 31 mai 2025 (« *prolongeable de six mois maximum* ») tel que retenu ci-avant, la date pour le paiement de la moitié du prix de vente six mois avant l'acte notarié été également prolongée sous réserve de ce qui a été développé en ce qui concerne les contradictions quant à la suite de la clause en ce qui concerne au prix total payable le jour de la signature de l'acte notarié.

Peut-on déduire de ces deux clauses contradictoires que PERSONNE3.) a failli à son obligation de verser un accord ou refus de la banque jusqu'au 31 novembre 2024 susceptible d'être prolongé jusqu'au 31 mai 2025 respectivement qu'il n'a pas payé l'acompte ou le prix total jusqu'à ces dates et que la faute en revient à ce dernier.

La réponse est négative alors qu'à défaut des précisions relevées ci-avant, PERSONNE3.) n'avait aucun délai pour demander le prêt respectivement pour verser les documents relatifs à la banque.

Pour quel motif signer un compromis le 26 septembre 2022 et laisser PERSONNE3.) un délai de deux ans plus tard pour remplir ses obligations éventuelles.

Le courrier de mise en demeure du 9 août 2024 du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a été envoyé avant la date d'échéance prévue pour la signature de l'acte notarié, pour au plus tard le 31 novembre 2024 sinon le 31 mai 2025 (« *prolongeable de six mois maximum* »), l'assignation ayant été introduite le 4 décembre 2024 donc avant que cette dernière échéance du 31 mai 2025 ne soit écoulée.

Il y a lieu de se poser la question si ce compromis daté du 26 septembre 2022, ce d'autant plus que la date de la signature est soulignée en jaune, ne constitue pas un document fabriqué de toute pièce en vue d'un procès.

A défaut de dénonciation dans un délai convenu et avant toutes les échéances précitées, les délais dans ce document ont été prolongé au-delà du terme initial jusqu'au 31 mai 2025, ce d'autant plus que les parties ont attendu pratiquement deux ans après la rédaction de ce document pour envoyer une mise en demeure et ensuite pour introduire leur action en justice reprochant à PERSONNE3.) d'avoir contrevenu à des obligations qui étaient tout sauf d'être claires.

<u>Appréciation</u>

Les principes

En vertu de l'article 55 du nouveau Code de procédure civile

« A l'appui de leurs prétentions, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à les fonder ».

Conformément à l'article 58 du nouveau Code de procédure civile

« *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* ».

L'article 1315 du Code civil prévoit que

« *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

L'article 1134 du Code civil dispose que « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.* »

Il est de doctrine et de jurisprudence qu'en cas de défaut de comparution du défendeur, le juge ne peut statuer que dans la seule limite des prétentions contenues dans l'acte introductif dont il est saisi, le demandeur ne pouvant jamais augmenter ses conclusions en l'absence du défendeur. La qualification du jugement à intervenir au regard de l'article 79 du nouveau code de procédure civile ne remet pas en cause le principe du respect du contradictoire ainsi que du respect des droits de la défense (voir Loïc Cadiet, Droit judiciaire privée, 3e éd., no 1295 et ss ; Dalloz, Droit et Pratique de la Procédure civile, no 3235 et ss.)

Etant donné que le Tribunal ne peut jamais accorder plus que ce qu'il lui a été finalement demandé et si les droits de la défense de la partie défaillante ne sont pas violés par un changement de la demande en sa faveur, le Tribunal apprécie les condamnations demandées à l'égard de PERSONNE3.) conformément à l'assignation et aux pièces versées par les parties requérantes.

Il convient de relever que selon l'article 78, alinéa 2 du nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu *« […] ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

En l'espèce, les parties requérantes ont signé un document qualifié par les parties requérantes de compromis de vente sous seing privé et la demande poursuit l'exécution de ce document.

En application de ces principes, les montants réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à déterminer en référence de ce qui a été convenu entre parties et notamment entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il appartient encore à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir l'inexécution des obligations incombant à PERSONNE3.).

Ces preuves ne sont pas rapportées en l'espèce.

Les principes d'interprétations des contrats

L'article 1161 du Code civil précise que les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier. Ce texte postule ainsi l'indivisibilité du contrat et prévoit qu'une convention doit s'interpréter en considérant l'ensemble de ses clauses.

Les clauses claires du contrat, l'économie générale de l'acte, son esprit et sa finalité sont ainsi utilisés pour mettre en lumière le sens des clauses obscures (cf. TERRÉ (F.), SIMLER (P.) et LEQUETTE (Y.), op.cit., n° 426).

Lorsque les parties à un contrat se sont exprimées de manière insuffisamment précise ou de manière incomplète, se sont trompées sur le sens d'un terme ou d'une proposition, voire que leur convention comporte des clauses incompatibles ou contradictoires, le juge peut être amené à interpréter leur convention.

Tel est le cas en l'espèce.

L'article 1156 du Code civil invite, dans le cadre de l'interprétation des conventions, à rechercher la commune intention des parties contractantes au moment de la conclusion du contrat, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés et les articles 1157 à 1164 du même code comportent 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 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).

Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1156 à 1164, Fasc. 10, n° 38 ; TAL, 19 février 2016, n° 167897).

Si donc, en principe, ce qui est clair ne s'interprète pas, la clarté est cependant un concept relatif. Il arrive ainsi que les clauses de l'acte soient en apparence claires, mais que leur juxtaposition est source d'ambiguïté, d'incohérence, voire de contradiction. Ce qui est donc objectivement clair peut ne pas correspondre à la volonté réelle commune et celle-ci doit l'emporter sur le « *sens littéral des termes* » (cf. JurisClasseur Code civil, Interprétation des contrats, Synthèse, SIMLER (P.), n° 24).
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.

Mais le juge devra respecter le contenu de la convention tel que les parties l'ont voulu conformément à l'article 1134 du Code civil et respecter la foi due aux actes, en évitant donc d'adopter une interprétation qui serait inconciliable avec les termes de la convention. Une interprétation ne se justifie donc qu'au cas où la volonté des parties est obscure, ambiguë, incomplète ou contradictoire (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V° Contrats et

Conventions, n° 91 et suiv.).

Ces conditions sont remplies en l'espèce

Le vente

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 en effet 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.

Cependant, comme pour toute convention, les parties sont libres de subordonner la conclusion de leur contrat à l'arrivée d'une condition.

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 décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient.

Par conséquent, dans le cas où un compromis de vente est conclu sous condition suspensive, celle de l'obtention d'un prêt bancaire par l'acheteur par exemple, l'opération n'est pas effectivement conclue et le droit à commission pour l'agent immobilier respectivement la vente n'existe pas tant que la condition suspensive n'est pas remplie. La commission ou le prix sont partant due dès l'instant où la condition suspensive est réalisée.

<u>Conclusion</u>

En l'espèce le document qualifié de compromis de vente sous seing privé n'est pas rédigé avec la clarté nécessaire pour permettre au tribunal d'en cerner l'intention commune des parties.

Il n'est donc possible d'attribuer un effet juridique quelconque à ce document qualifié de compromis de vente au vu de toutes ces contradictions, imprécisions et de l'absence de clarté et contenant pour le surplus des clauses contradictoires.

Pour les mêmes motifs il n'est pas possible de déterminer que la vente était parfaite entre parties de sorte qu'au vu des contradictions relevées ci-avant notamment en ce qui concerne les termes contradictoires quant au paiement du prix contradictoire la vente n'a pas eu lieu.

Les incertitudes contenues dans le document intitulé compromis ne permettent pas au tribunal, d'une part, d'interpréter la volonté commune des parties, ni de retenir au vu de tout ce qui précède que PERSONNE3.) a manqué à des obligations non définies clairement et par ailleurs contradictoires en vertu de ce qui précède.

Pour le surplus il y a lieu de relever que tant le courrier de mise en demeure du 9 août 2024 du mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) envoyé avant la date d'échéance prévue pour la signature de l'acte notarié, fixée d'abord au 31 novembre 2024 pouvant être prolongée jusqu'au 31 mai 2025, ainsi que l'assignation du 4 décembre 2024 ont été envoyés avant les échéances prévues à des dates prématurées pour ces motifs. En effet, comment PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pouvaient savoir que PERSONNE3.) n'allait pas signer l'acte notarié le 31 novembre 2024 date prolongeable jusqu'au 31 mai 2025 ?

La mise en demeure contient une injonction à PERSONNE3.) de virer la moitié du prix ainsi que de verser l'accord ou le refus de la banque endéans un ultime délai fixé au 31 août 2024. Cette mise en demeure n'est pas parvenue à l'adresse officielle de PERSONNE3.) et ce délai n'ayant pas été convenu conventionnellement.

Ce document appelé compromis de vente sous seing privé n'est pas clair, comporte des erreurs de date, des omissions et contradictions ne permettant pas à PERSONNE3.) de connaître précisément l'étendue de ses obligations contractuelles, ni les dates précises pour les accomplir, tant pour le versement de l'accord ou du refus de la banque ainsi que si cette obligation indéterminée suspendait tant les effets du document signé que le paiement ou non d'un acompte respectivement du prix total de même que pour l'entrée en jouissance, il est partant impossible au tribunal d'en déduire qu'il aurait violée des obligations peu claires, contradictoires et indéterminables ce d'autant plus que la date pour la rédaction de l'acte notarié n'est pas non plus certaine. La vente n'étant pas parfaite pour ces motifs.

Le tribunal retient dès lors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), demandeurs dans la présente affaire, auxquels incombe la preuve des faits par eux allégués, n'ont pas établi, face aux termes peu clairs et contradictoires du document qualifié de compromis de vente, en l'absence de dates pour la remise des documents de la banque, la réalité des faits invoqués par eux et en déduire et retenir partant une violation des obligations à charge de PERSONNE3.) justifiant la résolution du contrat à ses torts et encore l'obligation dans son chef du paiement de la clause pénale sinon de tout autre montant.

La clause contractuelle prévoyant qu'à défaut pour PERSONNE3.) de présenter la lettre d'accord ou de refus sans le délai précis fixé « *le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur* » ne trouve donc pas application en l'occurrence et il y a donc pas non plus lieu de retenir la résolution du document qualifié de compromis de vente du 26 septembre 2022 signé entre parties, du fait de PERSONNE3.).

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer non fondée pour tous ces motifs dans tous ces chefs.

P A R C E S M O T I F S

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE3.),

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande **non fondée** partant en **déboute**,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

laisse tous les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA Sàrl, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée de la greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ