Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2026TALCH10/00050

Audience publique du vendredi, vingt-sept mars deux mille vingt-six

Numéro TAL-2024-06518 du rôle

Composition :
Livia HOFFMANN, Vice-présidente
Elodie DA COSTA, Juge,
Claudia SCHETTGEN, Juge,
Cindy YILMAZ, Greffier.

Entre

1.**PERSONNE1.)**, retraité,

2.**PERSONNE2.)**, retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER, demeurant à Luxembourg, en date du 30 juillet 2024,

comparaissant par **Maître Romain ADAM**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

ayant initialement comparu par Maître Karine SCHMITT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparaissant actuellement par **Maître Guillaume LOCHARD**, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 26 janvier 2026.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour des plaidoiries fixée au 6 mars 2026.

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 à l'audience publique du 6 mars 2026.

Par exploit d'huissier du 30 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ont donné assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10e chambre sous le numéro TAL-2024-06517 et a été soumise à la mise en état ordinaire.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes de leurs dernières conclusions de synthèse, PERSONNE1.) et PERSONNE4.) sollicitent à :

- voir dire que le compromis de vente signé entre les parties est devenu parfait en date du 11 mai 2018, par l'accomplissement des deux conditions suspensives prévues,

- sinon, subsidiairement, dans l'hypothèse où la deuxième condition ne serait pas encore levée, voir dire que l'acquéreur a empêché la réalisation des conditions,
- sinon, plus subsidiairement encore, dans l'hypothèse où l'acquéreur n'aurait pas failli à ses obligations, voir constater que le compromis de vente s'analyse en un engagement perpétuel dont il convient de délier les vendeurs,
- en tout état de cause, voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de l'acquéreur,
- partant voir condamner l'acquéreur à payer aux vendeurs la somme de 180.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la réalisation de la première condition du compromis de vente en date du 30 août 2018, sinon à partir de la première mise en demeure du 15 octobre 2020, sinon à partir de la sommation de passer acte du 12 avril 2023, sinon à partir du procès-verbal de non-comparution dressé le 24 avril 2023, sinon à partir de l'assignation en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- voir ordonner la majoration de trois points du taux d'intérêt légal à l'expiration un délai de trois mois à compter de la signification du jugement conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,
- voir ordonner la capitalisation des intérêts légaux pour autant qu'ils sont dus pour une année entière, en vertu des dispositions de l'article 1154 du Code civil,
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer le montant de 3.474,903 euros + p.m. au titre des frais et honoraires d'avocat,
- voir condamner la partie défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de notaire et d'huissier encourus, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE4.)** font exposer que la partie défenderesse aurait approché en début 2018 plusieurs propriétaires de parcelles adjacentes au ADRESSE3.) pour y réaliser un projet immobilier de grande envergure. Un compromis de vente aurait été signé en date du 11 mai 2018 portant sur la maison des parties demanderesses sise à L-ADRESSE4.). Le compromis de vente aurait prévu deux conditions suspensives portant l'une sur l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur et l'autre sur l'introduction par l'acquéreur d'une demande auprès de l'SOCIETE1.) afin d'obtenir une autorisation de construire. Le compromis de vente aurait été signé par l'acquéreur en nom personnel, avec l'ajout « *ou toute société lui appartenant* ». Par courrier du 6 septembre 2018, l'agence immobilière SOCIETE2.) SARL, agissant en tant qu'intermédiaire, aurait transmis aux parties demanderesses une copie de l'accord

bancaire de la SOCIETE3.) du 30 août 2018, constatant ainsi la levée de la première condition. Par après, l'acquéreur n'aurait plus tenu les parties venderesses au courant de l'évolution du dossier et il n'aurait plus répondu à leurs appels répétés. En date du 12 avril 2023, les vendeurs auraient finalement fait donner sommation à l'acquéreur de passer acte le 24 avril 2023. Dans la mesure où la partie défenderesse ne se serait pas présentée, le notaire aurait dressé un procès-verbal de non-comparution en date du 24 avril 2023.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'acte introductif d'instance en la pure forme.

Il fait valoir que le compromis de vente aurait prévu une faculté de déclaration de command et qu'il aurait fait usage de cette faculté, de sorte que le compromis aurait été transmis à la société commerciale SOCIETE4.) SARL. PERSONNE3.) estime ainsi qu'il ne serait plus partie au contrat et qu'il serait partant à mettre hors cause. Les parties demanderesses admettraient ce fait de manière implicite en se prévalant de l'accord bancaire obtenu par la société SOCIETE4.) SARL pour soutenir que la première condition suspensive a été accomplie.

En ce qui concerne la réalisation de la première condition suspensive prévue au compromis, la banque aurait accepté de financer le projet immobilier présenté par la société SOCIETE4.) SARL, le command.

En ce qui concerne la deuxième condition, il y aurait lieu de l'interpréter en ce sens qu'elle se rapporte à l'obtention d'une autorisation de bâtir et non au simple dépôt d'une demande d'autorisation de bâtir. Le compromis ne sortirait ses effets que si l'autorisation est accordée, sans quoi la clause n'aurait pas de sens. Aucune autorisation de bâtir n'aurait été délivrée à ce jour et les parties adverses auraient toujours été informées du suivi du dossier. Cette deuxième condition ne serait donc pas remplie, de sorte que le compromis de vente ne serait toujours pas exécutoire.

Subsidiairement, si la deuxième condition devait être qualifiée de condition résolutoire, PERSONNE3.) fait valoir que cette condition serait réalisée par le silence de l'administration pendant plus de trois mois.

Plus subsidiairement, s'il était à considérer comme partie contractante, PERSONNE3.) estime qu'il serait uniquement créancier de la clause pénale, mais non débiteur. La clause pénale prévoirait qu'uniquement la partie qui demanderait la résolution du compromis en serait débitrice. Dans la mesure où il ne demanderait pas la résolution du compromis, il ne pourrait pas être condamné aux dommages et intérêts prévus dans la clause pénale.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE3.) estime que toutes les demandes formulées à son encontre seraient non fondées.

Subsidiairement, la clause pénale serait à ramener à de plus justes proportions, alors qu'elle serait surfaite. Les parties demanderesses n'auraient subi aucun dommage.

Par reconvention, PERSONNE3.) demande à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, à lui payer la somme de 115.000 euros à titre de clause pénale avec les intérêts légaux majorés de 3% et capitalisés selon l'article 1154 du Code civil depuis le jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il estime que les parties venderesses demanderaient à tort la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente.

Il conteste les frais d'avocat allégués en leur principe et leur quantum. Comme les dommages et intérêts seraient réglés par la clause pénale, il ne serait pas possible de demander des dommages et intérêts supplémentaires.

Il demande en outre à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE4.) au paiement des honoraires d'avocat à hauteur de 5.000 euros, d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) font répliquer que la partie défenderesse ne rapporterait aucune preuve de la déclaration de command elle-même ni de l'acceptation de command par la société SOCIETE5.) SARL. La partie défenderesse resterait donc seule liée par le compromis.

La partie défenderesse, qui n'aurait pas comparu devant le notaire sans aucune justification, serait à considérer comme étant à l'initiative de la résolution du compromis de vente, de sorte que la clause pénale s'appliquerait. La partie défenderesse aurait manqué à ses obligations contractuelles.

Les parties demanderesses estiment encore que le compromis ne subordonnerait nullement la perfection de la vente à l'obtention d'un permis de construire. Le compromis prévoirait uniquement la présentation d'une demande par l'acquéreur.

En tout état de cause, cette condition serait purement potestative, alors qu'elle dépendrait exclusivement de la volonté de l'acquéreur. Elle serait donc frappée de nullité conformément à l'article 1174 du Code civil.

Subsidiairement, cette condition serait à qualifier de condition résolutoire, de sorte que le compromis serait immédiatement et complément formé. Le compromis serait devenu parfait par l'accomplissement de la première condition suspensive.

Plus subsidiairement, la deuxième condition serait une condition suspensive non encore levée et l'acquéreur aurait manqué à son obligation d'exécution de bonne foi des conventions. Aucune démarche n'aurait été entreprise pour faire avancer le dossier.

Même à supposer que l'acquéreur n'aurait pas failli à ses obligations, force serait de constater que l'engagement contracté par les vendeurs serait un engagement perpétuel prohibé.

MOTIFS DE LA DECISION

I. La recevabilité

La recevabilité des demandes n'étant pas autrement contestée et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celles-ci sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais de la loi.

II. Le fond

Il résulte des pièces du dossier qu'en date du 11 mai 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE4.), en tant que parties venderessse, et PERSONNE3.) « *ou toute société lui appartenant* », en tant que partie acquéreuse, ont signé un document intitulé « *compromis de vente* » portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.) pour un prix de 1.800.000 euros.

Il est prévu sous la rubrique « *clause suspensive* » ce qui suit :

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

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prédit prêt ou une preuve de solvabilité au plus tard le 30 octobre 2018. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettre le présent compromis devient caduc, nul et non avenu.
Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

L'acquéreur déclare faire une demande auprès de l'SOCIETE1.) afin d'obtenir une autorisation de bâtir pour effectuer un projet immobilier sur les parcelles cadastrales suivantes : NUMERO1.), NUMERO2.) ; NUMERO3.) et NUMERO4.) jusqu'au 31 décembre 2018. Si l'acquéreur ne présente pas une demande d'autorisation de principe pour effectuer un projet immobilier ou pour le cas où aucune demande d'autorisation n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur. »

Il est encore prévu sous la rubrique « *la clause pénale* » que :

« *Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie ainsi qu'une indemnité de 3% du prix de vente (+ 17% TVA) à l'agence SOCIETE2.) Sàrl. Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice.* »

- Quant à l'acquéreur tenu par le compromis de vente

Concernant la qualité d'acquéreur, il est un fait que le compromis de vente mentionne PERSONNE3.) « *ou toute société lui appartenant* ».

Les deux parties au litige concluent qu'il s'agit d'une faculté de command. Selon les parties demanderesses cette faculté de command n'aurait pas été exercée par la partie défenderesse. La partie défenderesse estime par contre que le compromis a été transmis à la société SOCIETE5.) SARL.

Aux termes de l'article 1156 du Code civil, le juge doit rechercher dans les conventions quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes et suivant l'article 1161 du même code, toutes les clauses s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte

entier. Le tribunal a 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 (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, Vo Contrats et Conventions, no 91 et ss.).

Stricto sensu, interpréter, c'est rechercher l'intention réelle des parties. Ne peut cependant être interprétée qu'une intention qui a été exprimée, tout en n'étant pas suffisamment claire.

Ainsi, les stipulations claires et précises d'une convention légalement formée, tiennent lieu de loi à ceux qui l'ont faite et s'imposent aux juges du fond qui ne sauraient, sous couvert d'interprétation, altérer le sens clair et précis de celles-ci, sous peine de dénaturation.

Ce qui est clair ne s'interprète pas et toute modification, sous couvert d'interprétation, est une dénaturation, que sanctionne la Cour de cassation (JurisClasseur Code civil, Synthèse interprétation des contrats, Philippe Simler, n°2 ; Cass. fr. com., 26 janv. 2016, n° 14-24.663 : JurisData n° 2016-001180). Le juge n'a pas le pouvoir de réfaction et il ne saurait, sous couvert d'interprétation, modifier le contrat en se substituant aux parties (JurisClasseur Code civil, Synthèse interprétation des contrats, Philippe Simler, n°25).

Dans la recherche de la commune intention des parties, toute donnée permettant d'établir une volonté certaine peut être retenue. Le juge peut se fonder, notamment sur les termes de l'acte et sur les circonstances qui l'avaient précédé ou suivi (Cour 22 novembre 1995, numéro 16944 du rôle). En cas de désaccord entre parties quant à l'interprétation d'une clause d'un contrat, il y a lieu de rechercher la commune intention des parties, même dans leurs comportements ultérieurs de nature à la manifester (Cass. fr. civ. 3ème 5 février 1971, D. 1971, 281).

Il résulte des principes énoncés ci-dessus que la commune intention des parties est à rechercher au moment de la conclusion du contrat, mais que cette volonté peut être déduite de toutes les circonstances qui ont entouré la conclusion de la convention.

Il convient encore de préciser que dans le cadre de la déclaration de command, l'auteur de l'acte, le commandé, précise lors de la conclusion de l'opération qu'il se réserve la possibilité de se substituer ultérieurement une autre personne. Néanmoins en cas de défaut d'une telle déclaration, le contrat produira ses effets initiaux à l'égard du seul auteur de cet acte, et non à l'égard du command. La déclaration de command se décompose donc en trois événements, d'abord le commandé se réserve expressément la possibilité de se substituer un command lors de la conclusion du contrat, ensuite le commandé

déclare après la conclusion du contrat et dans le délai prévu à cet acte, qu'il fait usage de cette faculté et indique l'identité du command et finalement, le command donne son accord et accepte d'être lié par cet acte (Jurisclasseur, droit civil, art.1119, n° 23).

En l'espèce, il faut constater que le compromis de vente ne comporte aucune clause de faculté de command précise et explicite. Il n'a été prévu ni par quelle société précise PERSONNE3.) a souhaité se faire remplacer dans le cadre de ses droits et obligations résultant du compromis de vente, ni dans quel délai une telle substitution aurait dû intervenir.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'PERSONNE3.) a, à un quelconque moment, avant l'introduction de la présente procédure, fait savoir de manière explicite aux parties venderesses qu'il a fait usage de la faculté de command et qu'il a décliné l'identité de la société SOCIETE4.) SARL en tant que command.

PERSONNE3.) se réfère à ce sujet à un courrier de la SOCIETE3.) du 30 août 2018 dans lequel celle-ci informe la société SOCIETE4.) SARL qu'elle lui accorde un prêt bancaire pour le financement de l'acquisition de la maison d'habitation des parties demanderesses. Selon PERSONNE3.), il résulterait de ce courrier que le compromis de vente aurait donc été transmis à la société SOCIETE4.) SARL.

Il faut cependant constater que ce courrier ne comporte aucune déclaration de command de la part d'PERSONNE3.). Aucune volonté certaine de la part d'PERSONNE3.) ne saurait être déduite de ce courrier quant à sa substitution définitive par la société SOCIETE4.) SARL en sa qualité de partie acquéreuse au compromis de vente.

Il s'y ajoute que dans ses échanges de courriels avec l'SOCIETE1.) versés au dossier, PERSONNE3.) signe avec l'emblème d'une autre société dénommée « SOCIETE6.) ». Il n'est donc pas clair, quelle société aurait définitivement dû acquérir la maison des parties demanderesses.

Le fait que les parties demanderesses se prévalent de l'obtention d'un accord bancaire par la société SOCIETE5.) pour soutenir que la condition suspensive a été remplie ne saurait être interprétée en ce sens qu'elles se prévalent d'une substitution de cette société en tant que partie acquéreuse au contrat.

Il s'y ajoute encore qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier que la société SOCIETE4.) SARL aurait accepté d'être liée en tant que partie acquéreuse par le compromis de vente litigieux.

A défaut de toute autre précision stipulée dans le compromis de vente et à supposer que le bout de phrase « *ou toute société lui appartenant* » signifie qu'PERSONNE3.) puisse se substituer une tierce société dans ses relations avec la partie venderesse, il y a lieu de retenir que la commune intention des parties au moment de la conclusion du contrat a été celle de prévoir la possibilité pour PERSONNE3.) de faire signer l'acte notarié de vente définitif par une société lui appartenant.

Avant la signature de l'acte notarié de vente et à défaut d'avoir exercé une déclaration de command claire et précise, il faut cependant considérer qu'PERSONNE3.) reste tenu des droits et obligations découlant du compromis de vente litigieux du 11 mai 2018.

- Quant aux conditions prévues dans le compromis

En l'espèce, il résulte du compromis de vente signé entre parties le 11 mai 2018 que celui-ci prévoit deux conditions, à savoir :

1) l'obtention et la présentation par l'acquéreur « *[…] [d']un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour le règlement du prédit prix de vente »*, et

2) l'introduction par l'acquéreur « *[…] [d']une demande auprès de l'SOCIETE1.) afin d'obtenir une autorisation de bâtir pour effectuer un projet immobilier sur les parcelles cadastrales suivantes : NUMERO1.), NUMERO2.) ; NUMERO3.) et NUMERO4.) jusqu'au 31 décembre 2018*».

En ce qui concerne la première condition, il convient de se référer à l'article 1181 du Code civil, qui stipule que l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement.

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 (J. FLOUR, J.-L. AUBERT, Y. FLOUR, E. SAVIAUX, Les obligations, 3. le rapport d'obligation : Armand Colin, 1999, numéro 280).

En l'espèce, les parties ont soumis la vente contractée à la survenance d'un évènement futur et incertain, à savoir l'obtention d'un prêt bancaire par la partie acquéreuse.

Cette condition constitue partant une condition suspensive.

Il est constat en cause, pour ne pas être contesté, que cette condition s'est réalisée suite à l'émission d'une lettre par la SOCIETE3.) en date du 30 août 2018 dans laquelle celle-ci informe la société SOCIETE4.) SARL qu'elle lui accorde un prêt bancaire pour le financement de l'acquisition de la maison d'habitation des parties demanderesses.

Il convient ensuite de souligner que la deuxième condition exige uniquement l'introduction d'une demande d'autorisation de bâtir auprès du service compétent jusqu'au 31 décembre 2018 et non l'obtention d'une autorisation de principe. Le libellé de la clause est clair, de sorte que le tribunal ne saurait interpréter ces termes.

Il s'agit également d'une condition suspensive alors que les parties ont soumis la vente contractée à la survenance d'un évènement futur et incertain, à savoir l'introduction d'une demande d'autorisation de bâtir par la partie acquéreuse.

Il n'est contesté par aucune des parties au litige que la partie acquéreuse a introduit une telle demande auprès des services compétents endéans le délai contractuellement prévu.

Cette condition s'est donc également réalisée, de sorte que le compromis de vente est devenu parfait.

Il devient ainsi superfétatoire d'analyser si cette condition pourrait le cas échéant être qualifiée de potestative ou non.

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

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

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

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

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

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

En vertu de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

En l'espèce, il convient de noter que le compromis de vente ne prévoit pas de délai pour passer l'acte notarié de vente.

Dans la mesure où les parties ont trouvé un accord sur la chose et sur le prix et que toutes les conditions suspensives ont été levées en date du 30 août 2018, date de la réception du courrier relatif à l'accord bancaire, la maison des parties demanderesses a été vendue à la partie défenderesse et la partie venderesse était obligée de signer l'acte notarié de vente.

Les parties venderesses ont fait sommer la partie venderesse de passer l'acte notarié par courrier du 15 octobre 2020 et PERSONNE3.) n'a pas comparu.

Par ce défaut de comparution, PERSONNE3.) a procédé à une résolution fautive du compromis de vente.

Il convient partant de dire que le compromis est résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE3.).

Aucune inexécution contractuelle ne pouvant être reprochée aux partie demanderesses, la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) dirigée contre les parties venderesses est partant à dire non fondée.

- Quant à la clause pénale

En ce qui concerne le libellé de la clause pénale, il convient de relever que la clause pénale mentionne clairement qu'elle s'applique en cas de résolution du compromis par une des parties.

Le fait de ne pas se présenter auprès du notaire pour passer acte constitue partant une faute entrainant la résolution du compromis de vente susceptible de faire jouer la clause pénale.

PERSONNE3.) demande la modération de la clause pénale pour être excessive.

L'article 1152 du Code civil dispose que « *Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.*
Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution du contrat, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution. Elle constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer le débiteur, par la crainte d'une peine, à remplir correctement son engagement. D'autre part, elle tend à soustraire aux aléas de l'appréciation du juge la détermination des conséquences pécuniaires du manquement du débiteur. La clause pénale a ainsi une double fonction : à côté de sa fonction indemnitaire, elle a également une fonction comminatoire (Cour 9 juillet 2014, n°39 644 du rôle).

En ce qui concerne le montant de la clause pénale, l'article 1152 du Code civil dispose que lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre.

Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations

découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Le maintien de la peine convenue est donc la règle et la modification de cette peine est l'exception. Le caractère manifestement excessif ou non de la clause incriminée, doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue (Cour 27 novembre 2008, n°33099 du rôle).

Il appartient au juge dans le cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs :

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution : il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur : il serait, en effet, injuste que par son application, le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il serait injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour, 14 novembre 2007, n°31979 du rôle et 3 décembre 2008, n°31345 du rôle).

PERSONNE3.) fait valoir que les parties demanderesses n'auraient subi aucun préjudice. Elles n'auraient pas eu l'intention de vendre leur maison au départ, mais elles se seraient laissées convaincre par un projet alléchant, qui ne se serait pas réalisé. Elles seraient donc restées dans l'état antérieur dont elles n'auraient *a priori* pas eu l'intention de sortir. Elles n'auraient pas eu l'intention de se reloger et n'auraient pas remis leur maison en vente.

Les parties demanderesses font valoir que le taux de 10% serait d'usage dans le domaine immobilier. La partie adverse serait à considérer comme un professionnel averti qui ne

saurait ignorer les pratiques du marché. Elles auraient été maintenues pendant de nombreuses années et pendant une période très propice à la vente immobilière, dans une situation de blocage et d'incertitude juridique et matérielle quant à l'issue du litige affectant la propriété de leur bien. Elles auraient été contraintes de recourir à un avocat. Elles auraient été très patientes avant d'introduire une procédure judiciaire mais la partie adverse aurait eu une attitude dilatoire, ambiguë et non coopérative.

Le Tribunal constate qu'en l'espèce, les parties demanderesses ont dû assigner en justice PERSONNE3.) en 2024, malgré le fait que les conditions suspensives du compromis de vente se trouvaient remplies depuis le 30 août 2018. Les parties demanderesses se trouvaient partant bloquées dans une situation d'incertitude pendant plusieurs années.

Le Tribunal estime qu'PERSONNE3.) ne saurait donc bénéficier d'une réduction de la clause pénale.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) est dès lors fondée et il convient de condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant prévu par la clause pénale, à savoir 10% du prix de vente, soit 180.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2020, soit un mois après la première mise en demeure, tel que prévu au compromis de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) demandent encore la capitalisation des intérêts pour autant qu'ils soient dus pour une année entière.

Il résulte de l'article 1154 du Code civil que la productivité d'intérêts par les intérêts est subordonnée à la condition que la demande en justice ou la convention entre parties aient pour objet des intérêts échus au moins pour une année entière au moment où elles sont faites (cf. Cour, 20 octobre 1999, n° 22.593).

Les tribunaux ne disposent d'aucun pouvoir d'appréciation de l'opportunité de l'anatocisme, dès lors qu'elle a été sollicitée, la capitalisation des intérêts a lieu si les conditions posées par le texte, à savoir que la demande ait été judiciairement formée et qu'il s'agit d'intérêts dus pour une année entière, sont remplies (cf. Cour, 20 mars 2008, n°30.902, 305.89 et 31.491).

Il y a encore lieu de préciser que si les dispositions de l'article 1154 du Code civil imposent en cas d'anatocisme judiciaire qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation, mais exige seulement que, dans cette demande, il s'agisse d'intérêts dus

pour une telle durée (cf. Cour, 2 avril 2015, n° 40.500 ; Cour, 15 novembre 2017, n° 40.536 ; Cour, 14 novembre 2018, n°3 5.119).

Les conditions de la capitalisation des intérêts étant remplies en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande et d'ordonner la capitalisation des intérêts dus pour une année entière.

Il y a également lieu d'ordonner, conformément à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.), la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, telle que prévue par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard.

III. Demandes accessoires

- Les honoraires d'avocat

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) sollicitent le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE3.) conteste cette demande en faisant valoir que le dommage des parties demanderesses serait déjà couvert par la clause pénale et qu'elles ne pourraient pas demander des dommages et intérêts outre celle-ci. Il fait encore valoir qu'il existerait trois affaires similaires, de sorte qu'il faudrait diviser par trois pour chaque dossier le temps globalement passé.

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

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires

d’avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En l’espèce, dans la mesure où les parties demanderesses ont déjà été dédommagées intégralement par le biais de la clause pénale, leur demande en remboursement des frais et honoraires d’avocat est à rejeter.

PERSONNE3.) ayant succombé à l’instance, sa demande en remboursement des honoraires d’avocat est à rejeter.

- L’indemnité de procédure

Tant PERSONNE1.) et PERSONNE4.) qu’PERSONNE3.) réclament l’allocation d’une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En vertu de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile, *« [l]orsqu’il paraît inéquitable de laisser à la charge d’une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l’autre partie à lui payer le montant qu’il détermine* ».

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

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ne démontrant pas l’iniquité requise par l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande introduite sur cette base est à rejeter.

Au vu de l’issue du litige, la demande d’PERSONNE3.) est à déclarer non fondée.

- L’exécution provisoire

Quant à l’exécution provisoire sollicitée par PERSONNE1.) et PERSONNE4.), il est à noter qu’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.

L’exécution provisoire étant en l’espèce facultative, son opportunité s’apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d’urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou

inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; Cour, 7 juillet 1994, n° 16.604 et 16.540 du rôle).

PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ne justifient cependant pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

- Les frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, la partie perdante est 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.

En l'espèce, PERSONNE3.), succombant à l'instance, est à condamner aux entiers dépens, avec distraction au profit de Maître Romain ADAM, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale et la demande reconventionnelle en la forme,

dit la demande principale de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) fondée,

dit que le compromis de vente signé entre parties le 11 mai 2018 est résolu aux torts exclusifs d'PERSONNE3.),

partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE4.) la somme de 180.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 2020, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit qu'il y a lieu à capitalisation des intérêts, conformément à l'article 1154 du Code civil,

dit non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande d'PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, et en ordonne la distraction au profit de Maître Romain ADAM, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.