

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 036/24 – VII – CIV

**Audience publique du treize mars deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2022-00577 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**1) PERSONNE1.),**

**2) PERSONNE2.),**

**3) PERSONNE3.),**

**4) PERSONNE4.),**

demeurant tous à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 9 juin 2022,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ du 9 juin 2022,

comparant par Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Le 29 juillet 2019, un compromis de vente a été signé entre PERSONNE5.) comme vendeur et PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) comme acquéreurs portant sur un immeuble sis à ADRESSE3.), connu sous le nom de Résidence « ADRESSE4.) » au prix de 1.200.000,- euros (ci-après le Compromis).

Il est constant en cause que le propriétaire de cet immeuble est la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.)). PERSONNE5.) détient 499 parts sociales sur 500 de la société SOCIETE1.) et il en est le gérant unique.

Le Compromis ne contient aucune référence à la société SOCIETE1.).

Par assignation du 31 juillet 2020, PERSONNE1.) (se nommant en instance d'appel PERSONNE1.)), son épouse PERSONNE2.) et leurs enfants PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les conjoints GROUPE1.)) ont fait comparaître la société SOCIETE1.) devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile, afin de voir :

- dire que la vente du 29 juillet 2019 est parfaite entre les parties et qu'ils sont les propriétaires légitimes de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.),
- condamner l'assignée à comparaître devant le notaire Mireille Hames dans un délai de deux semaines à partir de la signification du jugement à intervenir pour passer acte de vente authentique et dire que faute de ce faire, le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique,
- ordonner au conservateur des hypothèques de procéder à la transcription du jugement sur présentation qui sera faite de l'expédition du jugement,
- condamner l'assignée à leur payer la somme de 10.000,- euros à titre de dommages et intérêts en raison du préjudice subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- condamner l'assignée à leur payer une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) a demandé à voir débouter les consorts GROUPE1.) de toutes leurs prétentions à défaut d'existence d'un lien contractuel entre parties. Elle a formulé une demande reconventionnelle à l'encontre des demandeurs tendant à leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement de :

- la somme de 15.000,- euros, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal du chef de frais d'avocat exposés avec les intérêts légaux à partir de la date du déboursement, sinon de la demande en justice du 23 mars 2021 jusqu'à solde,
- la somme de 5.000,- euros, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil du chef du préjudice moral subi avec les intérêts légaux à partir du 29 juillet 2019, sinon du 14 mai 2020, sinon de la demande du 23 mars 2021 jusqu'à solde,
- la somme de 20.000,- euros, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer *ex aequo et bono* par le tribunal sur base de l'article 6-1 du Code civil du chef de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, avec les intérêts légaux à partir du 23 mars 2021 jusqu'à solde,
- la somme de 5.000,- euros du chef d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle a encore demandé la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation des demandeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Par un jugement rendu le 18 mai 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme,
- dit la demande principale non fondée,
- dit la demande reconventionnelle non fondée,
- condamné PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI une indemnité de procédure de 1.500,- euros,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit que la demande en exécution provisoire du jugement intervenu est sans objet,
- condamné PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Elisabeth MACHADO, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, les magistrats ayant siégé en première instance ont notamment retenu que la société SOCIETE1.) a une personnalité juridique distincte de celle de PERSONNE5.), même si ce dernier est l'associé majoritaire et le gérant de la société en question, et que le Compromis a été signé par PERSONNE5.) en son nom personnel et qu'aucune ratification du Compromis n'est à retenir dans le chef de la société SOCIETE1.).

A défaut d'avoir établi une relation contractuelle avec la société SOCIETE1.), les consorts GROUPE1.) ont été déboutés de leurs prétentions.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 9 juin 2022, les consorts GROUPE1.) ont interjeté appel contre le jugement du 18 mai 2022, lequel n'a, selon les informations des parties, pas fait l'objet d'une signification.

Par ordonnance du 23 octobre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les parties ont été informées que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 7 février 2024.

### **Positions des parties**

#### Les consorts GROUPE1.)

Par réformation du jugement entrepris, les appelants sollicitent qu'il soit fait droit à leur demande telle que formulée en première instance et réitérée en instance d'appel. Ils requièrent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Du seul fait que PERSONNE5.) est l'associé largement majoritaire et le gérant unique de la société SOCIETE1.), il y aurait « *confusion voire unicité manifeste, notamment de patrimoine* » entre les deux personnes.

A cela s'ajouterait que les consorts GROUPE1.) auraient été laissés dans la croyance que PERSONNE5.) serait le propriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) (ci-après l'Immeuble). Pour établir le bien-fondé de leur affirmation, ils versent un contrat de bail signé le 29 juillet 2019 entre PERSONNE5.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), anciennement dénommée SOCIETE3.), dont les gérants sont PERSONNE1.) et PERSONNE3.), sur base duquel des loyers auraient été réglés à PERSONNE5.).

Les appelants font encore plaider qu'abstraction faite des données purement factuelles ci-avant énoncées, il conviendrait de se référer à l'article 1863 du Code civil sur base duquel les associés d'une société civile immobilière seraient tenus indéfiniment et conjointement des dettes de la société envers les créanciers de cette dernière. Il serait

de jurisprudence constante que les associés seraient tenus dans la même mesure que la société et il serait loisible aux créanciers de poursuivre simultanément la société et ses associés, sinon, à leur choix, la société ou les associés.

Par application de cette jurisprudence au cas d'espèce, les appelants considèrent « *qu'il ne tire, en toute hypothèse, nullement à conséquence que le nom de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, ou, à l'inverse, celui de PERSONNE5.) figure dans le compromis litigieux du 29 juillet 2019, dans la mesure où les deux parties se trouvent, pareillement en toute hypothèse et sur le fondement de l'article 1863 du Code civil, liées par les engagements y afférents, étant bien rappelé que PERSONNE5.) est associé au sein de la défenderesse à concurrence de 499 parts sur 500 parts au total, d'une part, et que la propriété dans le chef de l'intimée de l'objet « résidence ADRESSE4.) », sis à L-ADRESSE3.), n'est, d'autre part, pas remise en question par l'une quelconque des parties au litige* ».

Finalement, la société SOCIETE1.) aurait ratifié, du moins implicitement, le Compromis postérieurement à sa signature le 29 juillet 2019.

En effet, entre la signature du Compromis et la date fixée d'un commun accord au 14 mai 2020 pour passer l'acte notarié, presque dix mois se seraient écoulés sans que la partie adverse, sinon son gérant et associé majoritaire, n'y soient revenus, notamment en ayant vendu, ou offert en vente, l'immeuble à une tierce personne.

Il se dégagerait, au contraire, du procès-verbal de non-comparution dressé par le notaire Mireille Hames en date du 14 mai 2020 que la partie intimée aurait déposé le 27 avril 2020 en l'étude du notaire les documents nécessaires à la rédaction de l'acte de vente. Suivant communication téléphonique du 5 mai 2020, confirmée par courrier électronique du 6 mai 2020, le rendez-vous pour la signature de l'acte authentique de vente aurait été fixé d'un commun accord au 14 mai 2020, 15 heures. Il s'agirait d'un constat de faits authentifié par le notaire, constat qui ferait foi jusqu'à inscription de faux.

Il conviendrait encore de relever qu'il serait impossible de fixer un rendez-vous pour la signature d'un acte de vente authentique à défaut par le propriétaire de l'immeuble, objet de la vente, d'avoir préalablement remis au notaire toute la documentation nécessaire à la préparation de l'acte, notamment l'origine de propriété et le passeport énergétique.

PERSONNE5.) aurait encore remis une procuration en bonne et due forme en faveur de sa fille PERSONNE6.), laquelle serait associée au sein de la société SOCIETE1.) à concurrence de la seule part restante sur les 500 parts au total.

La partie intimée n'aurait pas fait état d'un défaut d'accord de sa part quand elle « s'est retirée du contrat » la veille du 14 mai 2020.

Les consorts GROUPE1.) déduisent du comportement adopté par la partie intimée que cette dernière s'est toujours considérée comme cocontractante, sinon ses démarches en vue d'authentifier la vente auraient été dépourvues de tout sens.

L'ensemble des agissements en question serait totalement inconciliable avec la position diamétralement adoptée par la société SOCIETE1.) à partir de l'introduction de l'affaire en justice.

Par réformation du jugement entrepris, il conviendrait de déclarer, sur base des articles 1583 et 1589 du Code civil, la vente parfaite entre les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE1.).

Les appelants requièrent dès lors qu'il soit fait droit à leur demande et qu'ils soient déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris en ce que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande reconventionnelle.

En réponse aux conclusions de la partie intimée, les appelants soulignent la mauvaise foi de la société SOCIETE1.), laquelle ne se serait pas gênée de vendre, par actes notariés des 1<sup>er</sup> et 9 septembre 2022, l'Immeuble aux époux GROUPE2.) au prix de vente total de 1.650.000,- euros.

Ils estiment que plusieurs conséquences découleraient de cette vente :

- La partie intimée, toujours représentée par PERSONNE5.), aurait menti aux acheteurs GROUPE2.) en attestant dans le cadre des actes notariés des 1<sup>er</sup> et 9 septembre 2022 qu'il n'existerait aucun litige en cours concernant l'objet vendu et ce malgré le fait qu'elle aurait parfaitement eu connaissance de l'acte d'appel du 9 juin 2022.
- Le notaire Edouard Delosch aurait agi outre l'opposition de vendre lui adressée le 30 novembre 2020 par leur mandataire.
- L'argumentation adverse relative à une prétendue lésion dans son chef de l'ordre de sept douzièmes sur base de l'article 1674 du Code civil ne serait pas pertinente en comparant les prix de vente de 1.650.000,- euros et de 1.200.000,- euros.

Les consorts GROUPE1.) estiment, sous réserve formelle d'une demande séparée en annulation des ventes des 1<sup>er</sup> et 9 septembre 2022 et d'une action en responsabilité à l'encontre du notaire Edouard Delosch, que la société SOCIETE1.) aurait encore *« davantage violé les termes du compromis du 29 juillet 2019, de sorte que le dommage au détriment des appelants s'est, depuis lors c-à-d suite au jugement de première instance du 18 mai 2022 et conformément aux termes de l'article 592 alinéa 2 NCPC, considérablement aggravé, ce qui amène les consorts GROUPE3.) à augmenter leur demande en dommages et intérêts en appel de l'ordre de 120.000€, au regard du prêt*

*contracté par les appelants, subsidiairement et par application de l'article IV du compromis à hauteur de 24.000€ (2% de 1.200.000,00€) ».*

Enfin, ils relèvent que la partie intimée ne prendrait pas position par rapport à l'un quelconque des moyens invoqués dans l'acte d'appel, de sorte qu'il y aurait lieu de faire droit à leur appel.

Ils contestent toutes les demandes adverses, tant en leur principe, qu'en leur quantum, en relevant que si leur demande principale consistant en une sommation de passer acte est « devenue sans objet », ce serait le fruit de la seule et unique attitude fautive dans le chef de la société SOCIETE1.) dans la mesure où ce serait cette dernière qui aurait rendu la vente impossible.

La société SOCIETE1.)

Les conclusions de la partie intimée se lisent comme suit :

« PLAISE A LA COUR

*Donner acte à la partie appelante [sic] qu'elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel adverse en la pure forme ;*

*Lui donner acte que l'immeuble litigieux a été vendu à un tiers ;*

*Dire dès lors que l'acte d'appel adverse est dénué d'objet ;*

*Dire encore que les demandes adverses, y compris la demande en dommages et intérêts adverse, sont dénuées de tout fondement légal, en ce qu'elles sont basées sur la responsabilité contractuelle de la partie concluante ;*

*Constater cependant que tout contrat entre parties est formellement contesté, nullement prouvé, voire d'ores et déjà contredit par les éléments objectifs de l'espèce, et particulièrement par le constat que la partie concluante a une personnalité juridique propre, distincte de celle de ses actionnaires et / ou gérants ;*

*Lui donner acte qu'en tout état de cause, toute faute dans le chef de la partie concluante est formellement contestée, nullement prouvée, voire d'ores et déjà contredit par les éléments de l'espèce susvisés ;*

*Lui donner acte qu'il en est de même du préjudice invoqué par les parties adverses ;*

*Lui donner acte qu'elle fait sienne la motivation et les conclusions du jugement entrepris sur ces points ;*

*Déclarer partant les demandes adverses irrecevables, sinon non fondées ;*

*Au regard de l'acharnement judiciaire adverse, il y a cependant lieu **par réformation du jugement entrepris, de :***

*Condamner les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la partie concluante la somme de **8.106,57€**, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer ex aequo et bono par Votre Tribunal **au titre de remboursement des frais d'avocat exposés pour la première instance**, cette somme avec les intérêts légaux à compter de la date de déboursement, sinon à compter des présentes, chaque fois jusqu'à solde ;*

*Donner acte à la partie concluante qu'elle verse une demande de provision de 1.170€ ainsi qu'un mémoire intermédiaire de 6.936,25€, soit pour un montant total de 8.106,57€, preuves de paiement à l'appui ;*

*Condamner les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la partie concluante la somme de **5.000€**, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer ex aequo et bono par Votre Tribunal au titre de préjudice moral, cette somme avec les intérêts légaux à compter du 29 juillet 2019, sinon du 14 mai 2020, sinon des présentes, chaque fois jusqu'à solde ;*

*Donner acte à la partie concluante que sa demande de l'alinéa qui précède est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon toute autre base légale applicable ;*

*Condamner de même les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la partie concluante la somme de **20.000€**, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer ex aequo et bono par Votre Tribunal à titre de dommages et intérêts pour **procédure abusive et vexatoire liés à la première instance** sur base de l'article 6-1 du Code civil, cette somme avec les intérêts légaux à compter de sa demande par voie de conclusions en date du 23 mars 2021, jusqu'à solde ;*

*Condamner les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à une **indemnité de procédure de 5.000€ pour la première instance** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;*

**En tout état de cause :**

*Condamner les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la partie concluante la somme de **5.000€**, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer ex aequo et bono **par Votre Tribunal au titre de remboursement des frais d'avocat exposés pour l'instance d'appel**, cette somme avec les intérêts légaux à compter de la date de déboursement, sinon à compter des présentes, chaque fois jusqu'à solde ;*

*Donner acte à la partie concluante qu'elle verse une demande de provision de 3.480€ du 17 mars 2023 à l'appui ;*

*Condamner de même les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer à la partie concluante la somme de **10.000€**, sinon toute autre somme même supérieure ou à déterminer ex aequo et bono par Votre Tribunal à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire liés à l'instance d'appel sur base de l'article 6-1 du Code civil, cette somme avec les intérêts légaux à compter de sa demande par voie de conclusions du 14 décembre 2023, jusqu'à solde ;*

*Condamner les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à une **indemnité de procédure de 5.000€ pour l'instance d'appel** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;*

*Condamner les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux **frais et dépens des deux instances** au vœu de l'article 238 du NCPC et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Elisabeth MACHADO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;*

*Voir dire que le **taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points** à partir du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir ;*

*Voir ordonner **l'exécution provisoire** du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours ».*

## **Appréciation**

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les délai et formes de la loi.

### Quant à l'appel principal

Les parties s'accordent à dire que la demande en exécution du contrat est devenue sans objet motif pris que l'Immeuble a été vendu par la société SOCIETE1.) à des tiers suivants actes notariés des 1<sup>er</sup> et 9 septembre 2022.

La Cour n'est dès lors amenée qu'à se prononcer quant à la demande des consorts GROUPE1.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer des dommages et intérêts d'un montant de 120.000,- euros « *au regard du prêt contracté par les appelants* », sinon de 24.000,- euros par « *application de l'article IV du Compromis* ».

Les appelants sont d'ores et déjà à débouter de leur demande en paiement du montant de 120.000,- euros motifs pris qu'ils ne précisent pas en quoi consisterait ce prétendu préjudice et qu'ils ne versent pas la moindre pièce relative à la conclusion d'un prêt quelconque.

Concernant la demande subsidiaire en allocation du montant de 24.000,- euros, il convient de se référer à l'article IV du Compromis, intitulé « *Réalisation de la vente* »,

lequel prévoit en son alinéa 3 que « *si l'une des parties venait à refuser de signer l'acte authentique, elle devra payer la somme de 2% du prix de vente à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale* ».

Pour pouvoir faire application de cette clause pénale, il appartient aux consorts GROUPE1.) de rapporter la preuve que la société SOCIETE1.) est engagée aux termes du Compromis.

En ordre préliminaire, ils soutiennent qu'ils ont été induits en erreur sur l'identité du propriétaire de l'immeuble, mais ils n'en font pas un moyen, de sorte que la Cour ne va pas s'y attarder.

Les magistrats ayant siégé en première instance ont fait une correcte lecture du Compromis en ce qu'ils ont relevé que le document en question renseigne PERSONNE5.) en tant que partie venderesse et qu'il ne comporte aucune référence à la société SOCIETE1.).

Cette lecture n'est d'ailleurs pas critiquée par les appelants dans la mesure où ils se prévalent de l'article 1863 du Code civil pour en déduire qu'il ne tire nullement à conséquence si le nom de PERSONNE5.) ou celui de la société SOCIETE1.) figure au Compromis.

C'est à bon escient que les juges de première instance ont relevé que la société SOCIETE1.) a une personnalité juridique propre et distincte de celle de ses associés. Le fait que PERSONNE5.) détient 499 sur 500 parts sociales et qu'il est le gérant unique de la société ne porte pas à conséquence.

L'article 1863 du Code civil prévoit que « *Les associés sont tenus envers le créancier avec lequel ils ont contracté, chacun pour une somme et part égales, encore que la part de l'un d'eux dans la société fût moindre, si l'acte n'a pas spécialement restreint l'obligation de celui-ci sur le pied de cette dernière part* ».

S'il n'est pas mis en doute que les associés d'une société civile sont tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers de la société dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation (Cour, 1<sup>er</sup> avril 2009, P. 34, page 512), il convient de relever que ce constat est étranger à la question de savoir en quelle qualité PERSONNE5.) a signé le Compromis.

En tant que sujet de droit, la société SOCIETE1.) dispose de la capacité d'agir et elle peut donc effectuer avec des tiers des opérations en son nom et pour son compte, même si, en tant qu'être fictif, elle a besoin de recourir à la technique de la représentation pour s'exprimer.

Comme relevé ci-avant, le Compromis ne contient pas la moindre référence à la société SOCIETE1.), de sorte que cette dernière ne saurait être considérée comme cocontractante des consorts GROUPE1.).

Comme elle est une partie tierce au Compromis, le contrat en question n'est dès lors pas susceptible d'une ratification de sa part.

Le jugement du 18 mai 2022 est partant à confirmer sur ce point.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent encore que la société SOCIETE1.) aurait été d'accord à leur vendre l'Immeuble au prix de 1.200.000,- euros. Pour justifier le bien-fondé de leur affirmation, ils se réfèrent au procès-verbal de non-comparution dressé par le notaire Mireille Hames en date du 14 mai 2020.

Le notaire a effectivement relaté en page 5 du procès-verbal ce qui suit :

*« La partie venderesse a déposé en l'étude les derniers documents nécessaires à la rédaction de l'acte le 27 avril 2020.*

*Suivant communication téléphonique du 5 mai 2020, confirmée par courrier électronique du 6 mai suivant, le rendez-vous pour la signature de l'acte de vente a été fixé à ce jour, **JEUDI 14 MAI à 15 HEURES**.*

*Au cours de cette même communication, la fille de Monsieur PERSONNE5.), PERSONNE6.) a demandé une procuration afin de pouvoir représenter son père, laquelle procuration lui a été envoyée par le mail dont question ci-avant, ensemble le projet d'acte.*

*Aux termes d'un courrier électronique daté du 11 mai, Madame PERSONNE6.) a annulé le rendez-vous sans présenter de raison.*

*Aux termes d'un fax daté du 12 mai, Maître Laurent LIMPACH, agissant pour le compte de la partie venderesse a refusé que l'acte soit signé.*

*Aux termes d'un fax du 13 mai, Maître Alex PENNING, agissant pour compte de la partie acquéreuse, a confirmé que la partie acquéreuse souhaite conclure la vente, alors que toutes les conditions requises sont réunies dans son chef.*

*Une copie des prédicts courriers électroniques et fax, après avoir été signée ne varietur par les comparants et le notaire, demeurera annexée aux présentes et enregistrée en même temps.*

*.... ».*

Force est de constater que les documents énumérés par le notaire ne sont pas joints au procès-verbal de non-comparution du 14 mai 2020 versé aux débats.

Contrairement aux affirmations des consorts GROUPE1.), il ne résulte pas des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que PERSONNE6.) soit associée de la société SOCIETE1.). Selon les pièces versées par leur mandataire, les associés de la société SOCIETE1.) sont PERSONNE5.) et PERSONNE7.).

A défaut de disposer des pièces auxquelles il est fait référence dans le procès-verbal de non-comparution, la Cour n'est pas en mesure de vérifier en quelle qualité PERSONNE5.) s'est adressé, par l'intermédiaire de sa fille PERSONNE6.), sinon par l'intermédiaire de son conseil, Maître Laurent Limpach, au notaire.

Il ne saurait dès lors être déduit des seules affirmations du notaire au procès-verbal de non-comparution du 14 mai 2020 que la société SOCIETE1.) ait été d'accord à vendre l'Immeuble aux consorts GROUPE1.) au prix de 1.200.000,- euros.

A défaut d'avoir rapporté la preuve de l'existence d'un engagement de la société SOCIETE1.), les consorts GROUPE1.) sont également à débouter de leur demande en allocation du montant de 24.000,- euros.

L'appel principal n'est partant pas fondé et le jugement entrepris est à confirmer en toute sa teneur.

Au vu du sort réservé au litige, les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier de ces dispositions.

Quant à l'appel incident et quant aux prétentions de la société SOCIETE1.) en instance d'appel

1/ La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer le montant principal de 8.106,57 euros à titre de remboursement des frais d'avocat exposés pour la première instance.

La jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, Numéro 2881 du registre ; Cour 13 octobre 2005, rôle n°26892, Cour 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442; Cour 6 novembre 2012, n° 494/12), a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les 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 (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803).

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « *admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute* » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier « *in concreto* » dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (Cour 5ième chambre, 22 décembre 2015, n°59/715).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que les consorts GROUPE1.) aient commis une faute civile devant engager leur responsabilité.

C'est dès lors à bon droit, quoique pour d'autres motifs, que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 18 mai 2022.

Pour les raisons ci-avant énoncées, la partie intimée est à débouter de sa demande en allocation du montant principal de 5.000,- euros à titre de remboursement des frais d'avocat exposés pour l'instance d'appel.

2/ La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer le montant principal de 5.000,- euros à titre de préjudice moral.

Tout comme en première instance, la partie intimée n'expose pas en quoi consisterait le préjudice allégué, de sorte que c'est à bon droit qu'elle a été déboutée de ce chef de demande.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 18 mai 2022.

3/ La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer le montant principal de 20.000,- euros pour procédure vexatoire et abusive.

Tout comme en première instance, la partie intimée n'expose pas en quoi aurait consisté l'abus commis par les consorts GROUPE1.), de sorte que c'est à bon droit qu'elle a été déboutée de ce chef de demande.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 18 mai 2022.

Pour le même motif, la partie intimée est à débouter de sa demande en allocation du montant de 10.000,- euros réclamé à titre de procédure vexatoire et abusive en instance d'appel.

4/ La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour la première instance et elle requiert l'allocation d'une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

L'évaluation de l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile au montant de 1.500,- euros n'est pas critiquable, de sorte que l'appel incident n'est pas fondé et qu'il y a lieu à confirmation du jugement entrepris.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est

fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 2.000,- euros.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement du 18 mai 2022 en toute sa teneur dans la mesure où il a été entrepris ;

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000,- euros ;

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) de sa demande en allocation du montant de 5.000,- euros à titre de remboursement des frais d'avocat et de 10.000,- euros à titre de procédure vexatoire et abusive pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Elisabeth MACHADO, avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.