

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00411

Audience publique du mardi cinq décembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-04917 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration ou tout autre représentant légal actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 4 mai 2021,

comparaissant par la société GROZINGER PARTNER SA, établie et ayant son siège social à L-1331 Luxembourg, 57, boulevard Grande-Duchesse, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 222889, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie intervenant volontairement,

comparaissant par la société GROZINGER PARTNER SA, établie et ayant son siège social à L-1331 Luxembourg, 57, boulevard Grande-Duchesse, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 222889, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 4 mai 2021, la société anonyme SOCIETE1.) SA a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE2.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-04917 du rôle.

Par acte d'avoué du 14 mars 2022, PERSONNE3.) est intervenu volontairement dans la présente instance.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 24 octobre 2023.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Marc LENTZ a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 24 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 24 octobre 2023.

2. Les faits constants et pertinents

En date du DATE1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts PERSONNE2.) ») ont conclu avec l'association momentanée ORGANISATION1.) un compromis de vente portant sur 786,32 millièmes d'un terrain inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE5.), section A d'ALIAS1.), sous le n° NUMERO2.).

En date du DATE2.), un contrat de bail portant sur « *le terrain en bas des garages à ADRESSE6.). Ainsi un garage* » fut conclu entre les consorts PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Par courrier du DATE3.), PERSONNE3.) a informé les consorts PERSONNE2.) vouloir profiter de son droit de préemption et souhaiter signer un compromis de vente sur le terrain en question.

En date du DATE3.), les consorts PERSONNE2.), comme vendeurs d'une part, ont signé un document intitulé « convention » avec PERSONNE3.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : « la SOCIETE1.) SA »), représentée par PERSONNE4.), comme acquéreurs d'autre part, portant sur le même terrain, place à bâtir, inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE5.), section ALIAS1.) nr NUMERO2.) d'une surface de 7ares36 situé au ADRESSE6.), la valeur du terrain étant fixée à 900.000.- euros. Le document intitulé « convention » prévoit que « *le prix de vente ne sera pas payé aux propriétaires actuels, mais les deux parties procèdent à un échange qui a l'équivalence du prix d'une surface globale de 180m2 avec caves et parkings, ceci à construire en état*

futur d'achèvement sur ledit terrain, dans un délai de 15 mois à partir des autorisations de bâtir auprès de l'ALIAS2.). Les appartements seront livrés clés en mains ».

Aux termes de ce document intitulé « convention », « *Les frais d'architecte concernant les plans et demandes d'autorisation seront à charge des acceptants. Cette convention sera uniquement valable si une construction est autorisée à hauteur de 750m2 minimum. (...)* ».

Le même document intitulé « convention » prévoit encore que « *Les parties seront liés étroitement et s'engagent à respecter cette convention sous condition de dédommagement de 20% l'un envers l'autre en cas d'annulation par la partie faisant défaut* ».

Cette « convention » fut enregistrée le DATE4.).

Par courrier du DATE5.), les consorts PERSONNE2.) ont informé l'association momentanée ORGANISATION1.) de leur volonté d'annuler le compromis du DATE1.), au vu du droit de préemption sur le terrain de leur locataire PERSONNE3.).

Par la suite, les consorts PERSONNE2.) ont signé, le DATE6.), un compromis avec l'association momentanée ORGANISATION1.) portant sur encore le même terrain, et plus précisément 769,852 millièmes d'un terrain inscrit au cadastre de la commune d'ADRESSE5.), section A d'ALIAS1.), sous le n° NUMERO2.).

Ce compromis a été enregistré le DATE7.).

Par courrier du DATE8.), le notaire Maître PERSONNE5.) a informé la SOCIETE1.) SA que les consorts PERSONNE2.) auraient annulé leur rendez-vous du « lundi matin », alors qu'ils n'entendraient pas vendre leur terrain à la SOCIETE1.) SA.

Par courrier recommandé du DATE9.), la SOCIETE1.) SA, par l'intermédiaire de leur mandataire, a mis en demeure les consorts PERSONNE2.) de lui verser le montant total de 602.840.- euros alors qu'ils auraient annulé « *de manière unilatérale et sans aucun motif le compromis de vente* ».

3. Prétentions et moyens des parties

3.1. Les prétentions des parties

LA SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.)

LA SOCIETE1.) SA demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- de lui donner acte qu'PERSONNE3.) est représenté, dans le cadre de la présente instance, par la SOCIETE1.) SA et partant de dire les demandes de la SOCIETE1.) SA recevables,
- sinon, subsidiairement, de lui donner acte de l'intervention volontaire d'PERSONNE3.) dans le cadre de la présente instance,
- de condamner les consorts PERSONNE2.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, la somme de 180.000.- euros au titre de la clause de dédit/pénale prévue au compromis de vente, à majorer des intérêts légaux à partir du DATE8.), sinon à compter de la mise en demeure du DATE9.), sinon à partir de la demande en justice, sinon toute autre date à déterminer par le tribunal, jusqu'à solde,

sinon subsidiairement, si le tribunal devait déclarer recevable l'intervention volontaire d'PERSONNE3.), de payer la somme de 90.000.- €augmentée des intérêts légaux à la SOCIETE1.) SA au titre de la clause de dédit/pénale, et de payer la somme de 90.000.- €augmentée des intérêts légaux à PERSONNE3.) au titre de la clause de dédit/pénale,

- de condamner les consorts PERSONNE2.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout la somme de 100.000.- euros au titre d'indemnisation pour les frais d'architecte qu'elle a déboursés, à majorer des intérêts légaux à partir du DATE8.), sinon à compter de la mise en demeure du DATE9.), sinon à partir de la demande en justice, sinon toute autre date à déterminer par le tribunal, jusqu'à solde,
- à condamner les consorts PERSONNE2.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout la somme de 22.840.- euros au titre de la taxe communale prise en charge par elle pour l'obtention du permis de construire, à majorer des intérêts légaux à partir du DATE8.), sinon à compter de la mise en demeure du DATE9.), sinon à partir de la demande en justice, sinon toute autre date à déterminer par le tribunal, jusqu'à solde,
- à condamner les consorts PERSONNE2.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout la somme de 300.000.- euros au titre du gain à manquer du chef de la plus-value du projet à construire, sinon tout autre montant même supérieur à fixer suivant décompte ou *ex aequo*

et bono, à majorer des intérêts légaux à partir du DATE8.), sinon à compter de la mise en demeure du DATE9.), sinon à partir de la demande en justice, sinon toute autre date à déterminer par le tribunal, jusqu'à solde,

- de dire que l'intérêt sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir,
- de condamner les consorts PERSONNE2.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout la somme de 6.500.- euros à titre de frais et d'honoraires d'avocats, sinon tout autre montant même supérieur suivant note d'honoraires ou à fixer *ex aequo et bono*,
- de débouter les consorts PERSONNE2.) de leur demande à voir annuler le compromis signé entre parties,
- de condamner les consorts PERSONNE2.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout la somme de 5.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- de condamner les consorts PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Les consorts PERSONNE2.)

Les consorts PERSONNE2.) demandent au tribunal :

- quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme, de leur donner acte qu'ils se rapportent à prudence de justice,
- quant à la recevabilité de l'intervention volontaire d'PERSONNE3.) par voie de conclusions du 14 mars 2022, de leur donner acte qu'ils se rapportent à prudence de justice,
- sur le fond, principalement, d'annuler la « convention » du DATE3.) pour vice du consentement par erreur, sinon par dol, pour défaut d'objet du contrat et en raison de la condition suspensive purement potestative et par conséquent, de débouter la SOCIETE1.) SA de toutes ses demandes,
- sinon subsidiairement, d'annuler la clause pénale, sinon de débouter l'SOCIETE1.) de sa demande en application de la clause pénale, sinon de modérer la clause pénale en la fixant à 5%, sinon à 10% du prix de vente, et en tout état de cause, de débouter l'SOCIETE1.) de toutes demandes en

indemnisation autres que la condamnation au paiement du montant prévu par la clause pénale (à savoir les frais d'architecte, la taxe communale, le gain à manquer et les frais et honoraires d'avocat),

- plus subsidiairement, de dire non fondées les demandes en indemnisation de la SOCIETE1.) SA autres que le montant forfaitaire de la clause pénale,
- sinon, encore plus subsidiairement, de limiter les dédommagements à un euro symbolique, sinon de réduire le quantum des préjudices réclamés,
- de condamner la SOCIETE1.) SA à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- de condamner l'SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

3.2. Les moyens des parties

LA SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.)

Concernant la recevabilité de son assignation, la SOCIETE1.) SA fait valoir à titre principal que même si PERSONNE3.) était également partie acquéreuse au titre de la «convention», l'assignation au nom de la SOCIETE1.) SA seule serait parfaitement recevable en ce que cette dernière aurait intérêt à agir, dès lors qu'PERSONNE3.) aurait accordé une procuration à la représentante légale de la SOCIETE1.) SA, PERSONNE4.), « *permettant notamment à cette dernière d'obtenir tous jugements ainsi que de se substituer à lui* ».

À titre subsidiaire, la SOCIETE1.) SA demande au tribunal de « *constater l'intervention volontaire* » d'PERSONNE3.) dans la présente procédure par voie de conclusions du 14 mars 2022, conformément aux articles 594 et 612 du Nouveau Code de procédure civile.

Sur le fond, au soutien de ses demandes, la SOCIETE1.) SA fait valoir que les consorts PERSONNE2.) se seraient dérobés aux obligations leur incombant au titre de la « convention » du DATE3.) en l'annulant de manière unilatérale. LA SOCIETE1.) SA soutient qu'aux termes dudit contrat, en cas d'annulation par une partie, elle devrait dédommager l'autre à hauteur de 20 % du prix convenu pour le terrain, soit d'un montant de 180.000.- euros.

La demanderesse et l'intervenant volontaire soulignent qu'ils n'auraient en aucun cas pris l'initiative de se prévaloir d'un droit de préemption d'PERSONNE3.) en sa qualité de locataire du terrain en cause, voire exercé une quelconque pression

sur les consorts PERSONNE2.) en vue de la signature de la « convention » du DATE3.), mais qu'au contraire, ce seraient les consorts PERSONNE2.) qui auraient activement proposé à PERSONNE3.), en sa qualité de locataire du terrain depuis 1998, d'acquérir ledit terrain en question au motif que la vente avec l'association momentanée ORGANISATION1.) ne se réaliserait finalement pas. PERSONNE3.) aurait simplement confirmé son intérêt à l'acquérir par courrier du DATE3.).

Pareillement, ils contestent avoir été au courant de l'existence du compromis de vente du DATE1.) portant sur le même terrain signé entre les consorts PERSONNE2.) d'une part et l'association momentanée ORGANISATION1.) d'autre part, ainsi que d'avoir dit aux consorts PERSONNE2.) que ce compromis ne serait pas valable du fait du droit de préemption d'PERSONNE3.).

Ils estiment que l'attestation testimoniale versée par les consorts PERSONNE2.) à l'appui de leurs moyens ne rapporterait pas des faits auxquels son auteure aurait personnellement assisté, de sorte qu'elle devrait être écartée des débats, sinon du moins être appréciée avec la plus grande circonspection, et ne permettrait dès lors pas de prouver un vice du consentement des consorts PERSONNE2.).

Ils estiment par conséquent que dans la mesure où aucune erreur, voire aucun dol ne seraient établis, il n'y aurait pas lieu à annulation de la « convention » du DATE3.) pour vice du consentement.

Ils soulignent encore que la « convention » ne serait en aucun cas dépourvue d'objet, dans la mesure où ils se seraient non seulement vu confirmer par les consorts PERSONNE2.) que ces derniers n'étaient plus en relation d'affaires avec l'association momentanée ORGANISATION1.) au moment de la signature de la « convention » du DATE3.), mais que le compromis de vente du DATE1.) n'aurait pour le surplus jamais fait l'objet d'un quelconque enregistrement.

Finalement, ils soutiennent que la clause de la « convention » du DATE3.) aux termes de laquelle « *cette convention sera uniquement valable si une construction est autorisée à hauteur de 750m² minimum* » ne constituerait en aucun cas une condition suspensive purement potestative, alors que d'une part, l'octroi de l'autorisation de construire une surface de 750m² dépendrait uniquement de ALIAS2.) et que d'autre part, la « convention » du DATE3.) prévoirait encore qu'à défaut de respect de cette surface minimale, la sanction n'en serait pas l'annulation du document intitulé « convention », mais la simple révision de la surface d'échange, soit une réévaluation du prix.

Ils concluent de tout ce qui précède que la « convention » du DATE3.) ne serait pas à annuler, ni pour vice du consentement, ni pour défaut d'objet, ni en raison d'une clause purement potestative.

La requérante et l'intervenant volontaire soutiennent encore que même si la « convention » du DATE3.) ne dirait pas explicitement que les 20 % sont à calculer sur le prix de vente, tel serait nécessairement le cas alors que le prix de 900.000.- euros constituerait la seule valeur chiffrée reprise dans ladite document intitulé « convention ».

Ils font valoir principalement que cette clause serait à considérer non comme clause pénale, mais comme clause de dédit permettant aux acquéreurs (SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) « *d'accepter l'annulation du compromis (...) moyennant une indemnité de dédit* ». Ils en concluent que l'annulation de la « convention » n'entraînerait pas l'annulation de la clause, qui resterait pleinement applicable aux consorts PERSONNE2.).

Subsidiairement, la requérante et l'intervenant volontaire estiment que si cette clause était à qualifier de clause pénale, celle-ci survivrait le cas échéant pareillement à l'annulation de la « convention » et qu'elle ne présenterait aucun caractère excessif, alors que la passation de l'acte notarié serait la seule et l'unique obligation contractuelle pour les consorts PERSONNE2.), tandis que les acquéreurs étaient soumis à « *des conditions strictes* ».

LA SOCIETE1.) SA expose encore avoir, suite à la signature de la « convention », payé 22.841,50 euros à l'ALIAS2.) au titre de la taxe communale en vue de l'obtention du permis de construire. À l'appui de cette demande, elle souligne s'être vue délivrer une autorisation de construire de principe en date du DATE10.). Elle explique être encore obligée de payer 100.000.- euros à l'architecte PERSONNE6.) pour l'établissement des plans de construction.

Concernant ces trois postes de préjudices, la SOCIETE1.) SA soutient que le fait d'avoir exposé des frais après la signature de la « convention » du DATE3.) ne saurait tomber sous l'application du principe « *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* », alors qu'elle n'aurait pas été en mesure de savoir qu'un compromis portant sur le même terrain avait préalablement été signé avec d'autres acquéreurs.

LA SOCIETE1.) SA souligne que la clause de dédit, sinon pénale, visant uniquement 20% de la valeur du terrain, n'inclurait manifestement pas ces postes de préjudice.

Elle souligne encore que dans la mesure où elle aurait ignoré l'existence du compromis de vente du DATE1.) au moment de l'engagement d'un architecte et de l'introduction de la demande d'autorisation de construire auprès de l'ALIAS2.), elle ne pourrait pas être tenue au principe de la modération de son dommage.

LA SOCIETE1.) SA expose finalement encore que l'annulation unilatérale du compromis de vente par les consorts PERSONNE2.) lui aurait causé un manque à gagner d'au moins 300.000.- euros au titre de la plus-value qu'elle aurait pu réaliser sur l'ensemble du projet.

LA SOCIETE1.) SA fait valoir avoir, en date du DATE9.), mis en demeure les consorts PERSONNE2.) de lui payer la somme de 602.840.- euros, mais que ceux-ci ne se seraient pas exécutés, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

À l'appui de sa demande en condamnation des consorts PERSONNE2.) au paiement des frais et honoraires d'avocat, la SOCIETE1.) SA, se fondant sur les articles 1382, sinon 1383 du Code civil, expose que les frais et honoraires d'avocat exposés par elle constitueraient un préjudice réparable.

Les consorts PERSONNE2.)

Quant à la recevabilité de l'exploit introductif d'instance, les consorts PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice, tout en soutenant qu'une partie demanderesse serait manquante, à savoir PERSONNE3.), ce dernier ayant toutefois été signataire du document intitulé « convention » du DATE3.).

Quant à la recevabilité de l'intervention volontaire d'PERSONNE3.) par voie des conclusions du 14 mars 2022, les consorts PERSONNE2.) se rapportent à la prudence du tribunal, tout en faisant valoir qu'elle ne remplirait pas les conditions de l'article 612 du Nouveau Code de procédure civile. D'une part, PERSONNE3.) n'établirait pas avoir subi un préjudice. D'autre part, PERSONNE3.) prétexterait être représenté par la SOCIETE1.) SA, de sorte qu'il aurait bien été « appelé » lors du présent jugement, conformément à cette même disposition légale.

Sur le fond, au soutien de leur demande principale en annulation de la « convention » du DATE3.), se fondant sur les articles 1108, 1109, 1110 et 1116 du Code civil, les consorts PERSONNE2.) font en premier lieu valoir qu'ils n'auraient jamais conclu ce contrat si PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) SA ne leur avaient pas donné de fausses informations sur un prétendu droit de préemption d'PERSONNE3.), en sa qualité de locataire d'une partie du terrain en

question, et sur la prétendue invalidité du premier compromis de vente conclu avec l'association momentanée ORGANISATION1.) le DATE1.).

Ils soulignent que lors d'une rencontre hasardeuse entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), PERSONNE2.) aurait informé ce dernier de la vente prochaine du terrain suite à la signature du compromis de vente du DATE1.), étant donné que cette vente l'affecterait nécessairement en sa qualité de locataire. PERSONNE3.) les aurait alors contactés via courrier du DATE3.) pour se prévaloir de son prétendu droit de préemption et aurait organisé un rendez-vous à la SOCIETE1.) SA où PERSONNE4.) aurait déjà préparé le document litigieux intitulé « convention », informant PERSONNE2.) que l'avocat de la SOCIETE1.) SA, Maître PERSONNE7.), se chargerait de l'annulation du compromis du DATE1.). PERSONNE4.) leur aurait par la suite rapidement transmis un projet de courrier de Maître PERSONNE7.) adressé à l'association momentanée ORGANISATION1.).

Ils auraient ainsi été mis sous pression par PERSONNE3.) et la gérante de la SOCIETE1.) SA, PERSONNE4.), sous le faux prétexte d'un prétendu droit de préemption d'PERSONNE3.) rendant nul « d'office » le précédent compromis du DATE1.) avec l'association momentanée ORGANISATION1.), pour les forcer à signer le document intitulé « convention » le DATE3.). Ils estiment ainsi que leur consentement n'aurait été donné que sous l'emprise d'un mépris provoqué par PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) SA, de sorte que leur consentement serait clairement vicié.

Se fondant encore sur les articles 1126, 1128, 1129 et 1589 du Code civil, les consorts PERSONNE2.) estiment que dans la mesure où ils avaient d'ores et déjà signé un compromis de vente avec l'association momentanée ORGANISATION1.), portant sur le même terrain, en date du DATE1.) et qu'un compromis de vente vaudrait vente, la « convention » du DATE3.) signé avec LA SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) serait dépourvue d'objet.

Se fondant finalement sur l'article 1147 du Code civil, les consorts PERSONNE2.) soulignent que la condition suspensive aux termes de laquelle « *Cette convention sera uniquement valable si une construction est autorisée à hauteur de 750m2 minimum* » serait à qualifier de clause purement potestative illimitée dans le temps. En effet, elle serait soumise à l'arbitraire d'PERSONNE3.) et de la SOCIETE1.) SA, le projet de construction n'étant pas autrement défini dans la « convention ».

Se fondant sur le principe « *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* » pour voir rejeter toutes les prétentions indemnitaires de la requérante et de l'intervenant volontaire, les consorts PERSONNE2.) estiment qu'au vu de leur

mauvaise foi manifeste et des tromperies par eux commises en parfaite connaissance de cause, ils auraient agi avec une légèreté blâmable en exposant des frais subséquents, de sorte qu'ils ne sauraient prétendre au moindre dédommagement.

Au soutien de leur demande subsidaire en annulation de la seule clause pénale, se fondant sur les articles 1226 et 1227 du Code civil, ils estiment tout d'abord que la nullité du document intitulé « convention » entraînerait nécessairement la nullité de la clause pénale.

Au soutien de leur demande à voir débouter l'SOCIETE1.) de sa demande en application de la clause pénale, ils font valoir que les conditions d'application de ladite clause ne seraient pas réunies, dans la mesure où aucune inexécution contractuelle ne leur serait imputable, l'annulation de la « convention » étant due à la seule mauvaise foi de la requérante. À cela s'ajouterait que le contrat ne préciserait pas à quoi se rapporterait le « dédommagement de 20 % », qui ne serait partant pas chiffrable.

Au soutien de leur demande à voir dire que la clause pénale est manifestement excessive et qu'elle serait partant sujette à réduction, se fondant sur les articles 1152 et 1231 du Code civil, ils exposent que d'une part, le pourcentage de 20 % serait manifestement excessif au vu du fait que la « convention » litigieuse aurait été conclue entre un professionnel en matière immobilière et des profanes, et que d'autre part, ce taux serait manifestement supérieur aux taux habituellement stipulés dans des compromis de vente.

Les consorts PERSONNE2.) soulignent en outre que contrairement aux développements de la requérante et de l'intervenant volontaire, une clause de dédit laisserait habituellement la faculté au débiteur de l'obligation entre exécuter le contrat ou résoudre le contrat moyennant le paiement d'une indemnité. Ils exposent que dans la mesure où en l'espèce, la clause litigieuse prévoirait expressément un dédommagement de 20 % en cas d'annulation du contrat, il s'agirait manifestement d'une clause pénale.

Au soutien de la demande de voir débouter en tout état de cause la requérante, en cas d'applicabilité de la clause pénale, de toutes ses prétentions indemnitaires autres que le montant résultant de la clause pénale, les consorts PERSONNE2.), se fondant sur deux arrêts de la Cour d'appel (du 2 octobre 1996, P. 30, p. 145, et du 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle) soulignent qu'une clause pénale constituerait toujours une indemnisation forfaitaire « *ayant pour but d'éviter des difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice* ». Ils soutiennent encore, se fondant sur un arrêt de la Cour d'appel du 3 mars 2010

(n° 34558 du rôle), qu'une clause pénale et des dommages et intérêts ne sauraient se cumuler.

Au soutien de leur demande à voir dire non fondées les demandes en indemnisation de la SOCIETE1.) SA pour les frais d'architecte, la taxe communale, le manque à gagner et les frais et honoraires d'avocat, les consorts PERSONNE2.) exposent que la requérante n'aurait versé aucune preuve de paiement des frais d'architecte, de sorte qu'il n'y aurait pas de préjudice, que l'ordre de virement versé par la requérante à l'appui de sa demande en indemnisation de la taxe communale prouverait que ce serait PERSONNE4.) qui aurait pris en charge cette taxe et non pas la requérante qui, par conséquent, n'aurait subi aucun préjudice, et que la demande en indemnisation du gain à manquer constituerait un préjudice purement hypothétique, non autrement prouvé.

Au soutien de leur demande à voir dire non fondée la demande de la SOCIETE1.) SA en indemnisation de frais et honoraires d'avocat, les consorts PERSONNE2.) soulignent que ce préjudice ne serait pas prouvé en l'absence de preuve de paiement. Ils font en outre valoir n'avoir commis aucune faute en lien causal avec ce prétendu préjudice.

4. Appréciation

4.1. Quant à l'intervention d'PERSONNE3.)

LA SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) font plaider que l'intervention volontaire de ce dernier n'interviendrait qu'à titre subsidiaire, « *dans le cas où votre Tribunal venait à retenir que Monsieur PERSONNE3.) n'est pas valablement représenté dans le cadre de la présente instance par l'SOCIETE1.), quod non, il n'aurait pas été valablement représenté dans le cadre de la présente instance* ».

Les consorts PERSONNE2.) déclarent se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'intervention volontaire d'PERSONNE3.).

Au vu du fait que l'intervention volontaire a été faite par acte d'avoué du 14 mars 2022, il y a lieu, pour des raisons de logique juridique, de trancher purement et simplement sa recevabilité, plutôt que de se prononcer sur une « représentation » de l'intervenant volontaire par la requérante dans la présente instance.

Aux termes de l'article 483 du Nouveau Code de procédure civile « *L'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives* ».

L'intervention volontaire est un acte spontané d'un tiers qui demande à être admis dans l'instance. D'un point de vue formel, l'intervention volontaire se fait par acte d'avocat à avocat dans les procédures écrites (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ème édition revue et augmentée, édition Paul BAULER 2019, n°1136 à 1139, pages 640-641).

L'intervention est la demande dont l'objet est de rendre un tiers partie au procès déjà engagé entre d'autres personnes. L'intervention volontaire est celle où le tiers élève une prétention, cette intervention dite « *principale* » constitue dès lors une véritable action en justice et n'est donc recevable que si ce tiers a le droit d'agir relativement à cette prétention (Loïc CADIET, Droit judiciaire privé, n° 989, 3ème édition).

L'intervention principale est destinée à permettre au tiers de faire reconnaître un droit qui lui appartient et de réclamer une condamnation à son profit.

Afin que l'intervention principale soit recevable, l'intervenant doit 1° se prévaloir d'un droit propre distinct de celui qui est invoqué par les parties en cause, 2° justifier d'un intérêt à agir, 3° il faut qu'un lien de connexité existe entre la demande originaire et la demande en intervention, les prétentions de l'intervenant doivent avoir un rapport direct avec la demande principale, et 4° la demande d'intervention doit, *ratione materiae*, être de la compétence de la juridiction saisie de la demande originaire (Répertoire de procédure civile et commerciale, Tome II, verbo intervention, n° 16, Dalloz 1956).

Le tribunal constate qu'PERSONNE3.) est cosignataire en qualité d'acquéreur du document intitulé « convention », qu'il a dès lors un droit propre distinct de celui de la SOCIETE1.) SA et partant un intérêt à agir, qu'il y a un lien de connexité entre sa demande et celles de la SOCIETE1.) SA et que le tribunal de céans est compétent pour trancher la demande d'intervention. Il s'ensuit que les prédites conditions sont remplies en l'espèce.

Le tribunal retient dès lors que l'intervention volontaire est recevable. Il suit de ce qui précède que le moyen de la SOCIETE1.) SA consistant à dire qu'elle représenterait le cosignataire du document intitulé « convention », soit l'intervenant volontaire, est dénué de toute pertinence.

4.2. Quant au fond

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* ».

Dans le même sens, 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* ».

a) Quant à la demande en annulation de la « convention » du DATE3.)

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'examiner la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE2.) tendant à l'annulation de la « convention » du DATE3.) avant de toiser les demandes principales relatives à ladite convention.

Suivant l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention:

- le consentement de la partie qui s'oblige ;
- sa capacité de contracter ;
- un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;
- une cause licite dans l'obligation.

– La demande en annulation pour vice de consentement

Les consorts PERSONNE2.) soulèvent la nullité de la « convention » du DATE3.) pour vice du consentement, à savoir erreur sur la substance de celle-ci, sinon dol. Ils font exposer qu'ils n'auraient signé la « convention » litigieuse que pour la seule et unique raison qu'PERSONNE3.) se serait faussement prévalu de son prétendu droit de préemption en qualité de locataire, que ce dernier et la SOCIETE1.) SA leur auraient fait croire que le notaire Maître PERSONNE5.) aurait affirmé que le compromis de vente du DATE1.) serait caduc du fait de ce droit de préemption et les auraient dès lors mis sous pression pour signer la « convention ».

LA SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) contestent les propos des consorts PERSONNE2.) et concluent à ce qu'ils soient déboutés de leur demande en annulation de la « convention » pour vice du consentement.

L'article 1108 du Code civil prévoit que pour que le contrat soit valable, il faut le consentement de la partie qui s'oblige.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surprise par dol.

Selon l'article 1110 du même code, l'erreur, lorsqu'elle tombe sur la substance-même de la chose, peut être cause de nullité de la convention. Pour justifier l'annulation du contrat, l'erreur sur la substance doit cependant avoir déterminé le consentement de celui qui s'oblige, elle doit être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être la conséquence d'une faute de celui qui s'en prévaut et elle doit finalement avoir atteint une qualité expressément ou tacitement convenue entre parties (cf. Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civile, Erreur – Jacques GHESTIN & Yves-Marie SERINET, nos. 158 s., 243 s. et 345 s.).

L'erreur est inexcusable lorsqu'elle est fautive. Il en est ainsi lorsque la partie qui invoque l'erreur a manqué à son obligation de se renseigner ou de refuser de signer avant la lecture de tous les documents contractuels (Cour d'appel, 11 novembre 2009, Pas. 34, p. 671 ; Cour d'appel, 7 février 2007, Pas. 33, p. 397 ; Cour d'appel, 8 février 2006, n° 30012, BIJ, 2006, 174 ; Trib. Luxembourg, 6 mars 2009, n° 118100, BIJ, 2009, p. 107 ; Bull. Dr. et Banque, 2009, n° 44, p. 60 ; *in* O. POELMANS, *Le droit des obligations au Luxembourg*, Larcier, n° 69, p. 89).

La charge de la preuve de l'erreur pèse naturellement sur l'*errans*, demandeur en nullité (JurisClasseur, Civil code, Art. 1132 à 1136, Fasc. unique : CONTRAT, Vice du consentement, Erreur, no. 118. – Charge de la preuve).

Suivant l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé.

Une partie ne peut prétendre à l'existence d'un dol que si elle prouve l'existence de manœuvres frauduleuses, c'est-à-dire de mensonges ou de réticences dolosives de son cocontractant, mais également de la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par la manœuvre dans la conclusion du contrat (Cour d'appel, 10 décembre 2003, n° 27308 cité au JurisNews – Regard sur le Droit de la Construction & Immobilier, 2007/1, p. 1 ; Cour d'appel, 5 avril 2001, Codex, 2001, n° 6, p. 175 ; Cour d'appel, 9 février 2000, Pas. 31, p. 356, Bull. Dr. et Banque, 2002, n° 33, p. 65, Trib. Luxembourg, 15 février 2008, n° 103193, BIJ, 2008, p. 93, *in* O. POELMANS, *Le droit des obligations au Luxembourg*, Larcier, n° 69, p. 89)

Il s'ensuit que dans les deux situations, il appartient aux époux PERSONNE2.) d'apporter la preuve des faits invoqués, à savoir les conditions dans lesquelles la « convention » s'est formée et notamment, le fait d'avoir été victime d'une erreur lors de la conclusion de cet acte, sinon d'artifices, de fraude, de tromperie ou de mensonges de la part des acquéreurs.

La prétendue victime doit par conséquent être déboutée non seulement lorsqu'il apparaît qu'elle avait consenti « *en toute connaissance de cause* » (Cass. fr. 3e civ., 9 juin 2010, n° 08-13.969) ou qu'elle avait une « *parfaite connaissance de la situation* » (Rappr. Cass. fr. 3e civ., 17 sept. 2014, n° 13-18.931 : JurisData n° 2014), mais aussi dans tous les cas où elle « *n'apporte pas la moindre preuve* » de l'erreur alléguée (Cass. fr. 3e civ., 8 sept. 2016, n° 15-10.550 : JurisData n° 2016-018639).

En l'espèce, force est de constater qu'il résulte des pièces du dossier (pièce n° 2 de Maître LENTZ) qu'PERSONNE3.) a effectivement adressé, le DATE3.), un courrier aux consorts PERSONNE2.) les informant que

« (...) Vous m'avez informé lors de notre discussion verbale dernièrement de votre souhait éventuel de vendre le terrain que je loue depuis plus de vingt ans.

Je vous informe que je souhaite profiter de mon droit de préemption d'après la loi et de souhaiter signer un compromis de vente avec vous afin d'acquérir le terrain moi-même pour le prix que vous m'avez annoncé à hauteur d'environ un million d'euros (1.000.000.- d'euros) frais de notaire et enregistrement inclus. (...) ».

Il est dès lors incontestable qu'PERSONNE3.) s'est prévalu d'un droit de préemption à son profit.

Il résulte encore des pièces versées aux débats que deux jours plus tard, à savoir le DATE5.), les consorts PERSONNE2.) se sont adressés par courrier à l'association momentanée ORGANISATION1.) (pièce n° 9 de Maître LENTZ) dans les termes suivants :

« nous annulons ce compromis de vente avec effet immédiat, et ce par cas de force majeur, car le locataire actuel du terrain, Monsieur PERSONNE3.) bénéficie d'un droit de préemption quant à l'achat du terrain loué depuis plus de 20 ans et souhaite faire valoir ce droit, et donc acquérir le terrain loué.

En signant le compromis avec vous nous n'étions pas encore en possession de toutes ces informations et c'est par un juriste auquel nous avons remis la lettre du locataire, celui-ci nous a informé qu'effectivement Monsieur PERSONNE3.) se trouve en position de priorité absolu.

Tout compromis précédent est donc annulé d'office (...) ».

Si le tribunal considère que les consorts PERSONNE2.) ont pu maladroitement se méprendre sur l'existence d'un droit de préemption au profit d'PERSONNE3.), encore faut-il que cette erreur soit excusable pour pouvoir justifier l'annulation du compromis, et ce, dans le double souci de sanctionner la conduite imprudente ou par trop naïve de l'*errans* et de protéger le cocontractant de bonne foi contre le préjudice que lui causerait une annulation imméritée (JurisClasseur Civil, Art. 1132 à 1136, Fas. unique : Contrat – Vice du consentement – Erreur, n°. n° 105, p. 43).

Nul n'étant censé ignorer la loi, il aurait appartenu aux consorts PERSONNE2.) de se renseigner sur l'étendue effective des droits d'PERSONNE3.) avant de conclure une quelconque convention tout en sachant qu'ils avaient d'ores et déjà signé un premier compromis de vente portant sur le même immeuble avec un autre acquéreur.

Toutefois, il ne ressort d'aucune pièce du dossier que les consorts PERSONNE2.) auraient à un quelconque moment entrepris une quelconque démarche concrète pour se renseigner en bonne et due forme sur le point de savoir si PERSONNE3.) disposait effectivement d'un droit de préemption tel qu'il l'avancait.

S'ils se réfèrent, dans leur courrier du DATE5.), à l'avis d'un « juriste » qui leur aurait confirmé la réalité de ce droit de préemption, rien ne permet de déterminer qui était ce juriste, ni si un quelconque juriste a effectivement confirmé aux époux PERSONNE2.) qu'PERSONNE3.) avait réellement un droit de préemption pouvant avoir une quelconque influence sur la validité du compromis de vente du DATE1.) conclu avec l'association momentanée ORGANISATION1.).

Il est vrai que les consorts PERSONNE2.) versent aux débats une copie d'un projet de courrier daté au DATE11.) de Maître PERSONNE7.). Or, d'une part, il résulte de l'argumentation des consorts PERSONNE2.) que ces derniers contestent avoir mandaté Maître PERSONNE7.). D'autre part, non seulement, ce projet de courrier est-il daté du DATE11.) (soit postérieur à la signature de la « convention »), mais d'autre part, s'il énonce encore une multitude d'arguments pour dire que le compromis du DATE1.) serait caduc, il n'en reste pas moins que ce courrier n'aborde le sujet du droit de préemption que de manière superficielle, dans les termes suivants : « *Finally il y a encore la question du locataire, Monsieur PERSONNE3.), qui a un bail depuis plus de 20 ans et qui a fait valoir un droit de rachat.* ».

Le tribunal constate dès lors qu'en tout état de cause, si erreur il devait y avoir, cette erreur n'est partant pas inexcusable, mais provient de leur propre faute, dans la mesure où les consorts PERSONNE2.) n'ont pas, avant la signature de la « convention », pris des renseignements clairs et fiables et n'ont pas refusé de

signer la « convention » avant d'avoir pu vérifier la réalité de l'existence d'un prétendu droit de préemption.

L'erreur ainsi commise par les consorts PERSONNE2.) provenant de leur propre faute, la nullité de la « convention » du DATE3.) ne saurait être prononcée, de sorte que leur demande est à déclarer non fondée sur ce point.

Le projet de courrier de Maître PERSONNE7.) ne saurait encore, à défaut d'autres éléments probants, servir de preuve d'un prétendu dol.

Il est vrai que la copie de ce projet de courrier d'avocat a été adressé aux consorts PERSONNE2.), par PERSONNE4.), gérante de la SOCIETE1.) SA. Cependant, aucun élément du dossier ne permet de déterminer que c'est cette dernière qui a mandaté Maître PERSONNE7.), tel qu'avancé par les consorts PERSONNE2.). En effet, il est de principe que l'avocat est cru sur parole quant au mandat lui conféré par son client et il n'a pas à le justifier. Si Maître PERSONNE7.) a déclaré dans ce courrier avoir eu mandat des consorts PERSONNE2.), il est cru sur parole, ce d'autant plus que les consorts PERSONNE2.) ne justifient pas avoir porté plainte auprès du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg du chef de ce fait.

De même, il ne résulte d'aucun élément du dossier à l'initiative de qui et dans quelles circonstances a été concrètement organisé le rendez-vous entre les consorts PERSONNE2.) d'une part et la SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) d'autre part pour la signature de la « convention » du DATE3.), le tribunal constatant dans ce contexte que le courrier émanant d'PERSONNE3.) date du même jour. À défaut d'éléments de preuve, les circonstances ayant mené à la signature de la « convention » restent dès lors floues et indéterminables pour le tribunal.

Pour prouver le dol, les consorts PERSONNE2.) versent encore aux débats une attestation testimoniale émanant de PERSONNE8.). La SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) demandent principalement à la voir écarter des débats, sinon subsidiairement à la voir apprécier avec la plus grande circonspection.

Aux termes de l'article 402, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, l'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.

Il est vrai que l'attestante déclare que « *En Matarbeschter vun der SOCIETE1.) as méifach op der Adress vun mengem Pap opgetaucht, fir him dei Zesummenarbescht verlockend ze machen ndems hien Verlockungen krut wie Beispillsweis, dass se Frais'en iwwerhuelen oder dass mein Pap bei den Notaire*

sech emol Pläng unkucken sol goen an sie geifen ALIAS3.) entschiedegen“. Or, le tribunal constate que l’attestante ne précise ni la date de ces faits, ni si elle a pu assister personnellement à ces faits ou si ces faits ne lui ont été relatés que par PERSONNE2.), auquel cas les déclarations de PERSONNE8.) ne constitueraient que de l’ouï-dire.

Le tribunal constate que seuls les entretiens téléphoniques que PERSONNE8.) a eus avec Maître PERSONNE5.) et avec PERSONNE4.), semblent constituer des faits auxquels elle a personnellement assisté. Or, ces faits remontent à mars 2021, soit à plus d’un an après la période de signature de la « convention » du DATE3.). L’attestante ne fait pas état de faits permettant au tribunal de savoir s’il y a eu erreur ou dol au moment de la signature de la « convention » du DATE3.).

Lorsqu’une attestation n’est pas établie selon les règles de l’article 402 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au juge d’apprécier si elle présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

Au vu de ce qui précède, le tribunal estime que l’attestation testimoniale de PERSONNE8.) ne présente pas les garanties suffisantes pour emporter la conviction du tribunal quant à l’existence d’un vice de consentement dans le chef des consorts PERSONNE2.).

Il ne résulte pas non plus d’autres pièces du dossier si, au moment de la signature de la « convention », soit en date du DATE3.), les acquéreurs avaient ou non connaissance de l’existence du compromis du DATE1.), ni qu’ils aient fait croire aux époux PERSONNE2.) que ce dernier était caduc, ni qu’ils aient exercé une quelconque pression sur les consorts PERSONNE2.) en vue de la signature de la « convention ».

Les consorts PERSONNE2.) ne rapportent dès lors pas non plus la preuve de manœuvres frauduleuses, c’est-à-dire de mensonges, de réticences dolosives ou de mauvaise foi de la SOCIETE1.) SA ou d’PERSONNE3.).

Il s’ensuit qu’il y a lieu de débouter les consorts PERSONNE2.) de leur demande en annulation de la « convention » pour vice du consentement.

– La demande en annulation pour défaut d’objet

Les consorts PERSONNE2.) estiment que la « convention » du DATE3.) serait nulle pour défaut d’objet, dans la mesure où ils avaient préalablement déjà signé un autre compromis de vente portant sur le même terrain.

La requérante et l'intervenant volontaire contestent cet état des choses en soulignant ne pas avoir eu connaissance de l'existence du compromis de vente du DATE1.) au moment de la signature de la « convention » du DATE3.).

Aux termes de l'article 1126 du Code civil, « *Tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire* ». Aux termes de l'article 1128 du Code civil, « *Il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet des conventions* ». Aux termes de l'article 1129 du Code civil, « *Il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée* ». Aux termes 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* ».

L'objet du contrat doit être déterminé ou déterminable. L'objet du contrat est déterminé lorsque la nature et l'étendue de la prestation de la partie contractante apparaissent à la lecture du contrat. Il est déterminable lorsque le contrat comprend uniquement les éléments qui vont servir à déterminer cette prestation. Il faut que l'objet soit soustrait à l'arbitraire des parties. L'objectif de l'exigence d'un objet déterminé ou déterminable est d'éviter que l'une parties ne soit placée à la merci de l'autre.

L'existence de l'objet va s'apprécier au moment de la formation du contrat.

La sanction en cas d'absence d'objet, ou en cas d'objet illicite, indéterminé ou impossible est la nullité absolue de la convention.

En l'espèce, afin de pouvoir déterminer si la « convention » litigieuse du DATE3.) avait un objet au sens de l'article 1108 du Code civil, il y a lieu d'analyser si les consorts PERSONNE2.) étaient, au moment de la signature de la « convention », encore propriétaires du terrain visé par ladite « convention », ou s'il y a eu précédemment transfert de propriété du terrain à l'association momentanée ORGANISATION1.) par l'effet la signature du compromis de vente du DATE1.).

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 a 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 ne soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires

de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

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

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur. L'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. Sauf exception légale, cette liberté s'applique à tous les contrats et la vente conditionnelle est donc parfaitement licite. Les parties peuvent ainsi soumettre l'existence des effets et des obligations qui en découlent à la réalisation de divers événements. Elles sont en droit de suspendre la naissance des obligations à la réalisation d'un événement futur et incertain ou de décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient. De même, la vente conditionnelle peut parfaitement jouer un rôle en matière de transfert de propriété. Les parties sont en droit de retarder le transfert de propriété et le dissocier de l'échange des consentements en stipulant une véritable condition suspensive en ce sens.

Cependant, la condition ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation de volonté non équivoque et conjointe des deux contractants. Ce raisonnement est d'ailleurs tenu en matière de compromis de vente où la réitération par acte authentique peut correspondre soit à une condition suspensive, soit à un terme suspensif, soit à une condition de formation de la vente, à condition toutefois que cette volonté soit clairement stipulée dans le compromis (Jurisclasseur Notarial, Fasc. 550 : Vente d'immeuble – ventes conditionnelles, n°16 + s.).

Il y a défaillance de la condition suspensive lorsque le délai fixé pour sa réalisation est expiré ou lorsqu'il est certain que la condition ne pourra plus se réaliser.

Ainsi, si deux parties signent, comme en l'occurrence, un compromis de vente dans lequel elles ont convenu de la chose vendue et du prix, ce compromis vaut

vente, à moins qu'il ne résulte des termes de cette convention que les parties ont entendu suspendre la réalisation de la vente à la survenance d'un événement futur.

En l'espèce, il résulte du compromis de vente du DATE1.) que :

« Il est expressément convenu que la présente convention est soumise aux conditions suivantes :

-que la partie acquéreuse ait reçu l'autorisation de construire à délivrer par l'ALIAS2.)

-que la partie acquéreuse devra obtenir un permis de construire couvrant une surface vendable de 750m² au moins.

Il est toutefois loisible à la partie acquéreuse de renoncer à ces clauses suspensives avant le terme et donc signer l'acte notarié ».

Il résulte ainsi du prédit article que le compromis de vente du DATE1.) était assorti de deux conditions suspensives, à savoir une relative à l'octroi du permis de construire (non limitée dans le temps) et une relative au contenu de ce permis de construire, à savoir qu'il doit autoriser une construction d'une surface minimale de 750m². Il s'ensuit que les parties ont entendu suspendre la réalisation de la vente à l'obtention du permis de construire.

Aucun délai n'a en l'espèce été fixé pour la réalisation de ces conditions.

Toutefois, le tribunal constate qu'il résulte des pièces du dossier (pièce n° 9 de la farde II de 4 pièces de Maître LENTZ) que les consorts PERSONNE2.) ont résilié le compromis de vente du DATE1.) par courrier recommandé à l'attention d'ORGANISATION1.) du DATE5.), soit 8 mois après la conclusion du compromis de vente du DATE1.).

Il résulte encore des pièces du dossier (pièce n° 11 de la farde II de 4 pièces de Maître LENTZ) qu'une demande de permis de bâtir n'a été introduite auprès de l'ALIAS2.) que postérieurement à cette résiliation, à savoir le DATE12.).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire n'a pas été accomplie. En cas de défaillance de la condition, le contrat devient en principe caduc (Cour, 2 juillet 2020, numéro CAL-2019-00550 du rôle avec les jurisprudences y citées : Cass. 3e civ. 03.02.1982, Bull. civ. III. n° 37 ; Cass. com. 03.01.1991, Bull. civ. IV. n° 6 ; 1re civ. 07.11.2006, Bull. civ. I. n° 457).

À cela s'ajoute que tant le certificat d'obtention d'une demande de permis de construire de la ADRESSE5.) (pièce n° 11 de Maître LENTZ) que le certificat d'autorisation de construire de la ADRESSE5.) délivré le DATE13.) (pièce n° 6

de Maître LENTZ) sont au nom d'une société dénommée « ALIAS4.) SARL », de sorte que même s'il n'y avait pas eu résiliation du compromis de vente du DATE1.) par courrier recommandé du DATE5.), il n'en reste pas moins qu'aucun élément du dossier ne permet de prouver qu'ORGANISATION1.) aurait demandé, voire obtenu un permis de construire conformément aux termes du compromis de vente du DATE1.) et partant que les conditions suspensives se seraient réalisées et la vente parfaite.

Il suit de tout ce qui précède que les consorts PERSONNE2.) n'ont pas rapporté la preuve que les conditions suspensives prévues par le compromis du DATE1.) se soient réalisées. Par conséquent, les consorts PERSONNE2.) n'ont pas rapporté la preuve que la « convention » du DATE3.) est dépourvue d'objet, de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande à voir annuler la « convention » du DATE3.) pour défaut d'objet.

– La demande en annulation pour prétendue clause purement potestative

Les consorts PERSONNE2.) font valoir que la condition suspensive aux termes de laquelle « *Cette convention sera uniquement valable si une construction est autorisée à hauteur de 750m² minimum* » serait à qualifier de clause purement potestative illimitée dans le temps.

PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) SA concluent au rejet de ce moyen.

Aux termes de l'article 1170 du Code civil, « *La condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un évènement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher* ».

Aux termes de l'article 1174 du Code civil, « *Toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* ».

Constitue une condition purement potestative celle qui porte sur un événement au pouvoir du débiteur et qui dépend de la seule volonté de ce dernier, donc abandonne le créancier absolument à l'arbitraire du débiteur.

Pour déterminer si une clause contractuelle correspond à cette définition, il faut examiner si elle crée concrètement un déséquilibre des forces économiques en présence et si elle permet au débiteur de tenir le créancier à sa merci.

La condition simplement potestative ou condition mixte dépend à la fois de la volonté du débiteur de l'obligation et d'une circonstance dont il n'est pas maître. La condition mixte ne tombe pas sous le coup de l'article 1174 du Code civil.

En l'espèce, il tombe sous le sens que le constructeur n'est pas maître des termes et conditions exactes de l'autorisation de construire qui est délivrée par les seules autorités communales.

Le moyen tiré de l'article 1174 du Code civil est partant à écarter et les consorts PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en annulation de la « convention ».

b) Les demandes en paiement de la SOCIETE1.) SA et d'PERSONNE3.)

Il est constant en cause que la SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) d'une part et les consorts PERSONNE2.) d'autre part étaient liés par le document intitulé « convention » signé de part et d'autre le DATE3.), s'analysant dès lors en compromis de vente.

La demande en paiement du montant de 180.000.- euros tend à l'exécution d'une de ses clauses, de sorte que la demande de la SOCIETE1.) SA et d'PERSONNE3.) est recevable sur le fondement contractuel.

Aux termes de la « convention » du DATE3.) :

« Les parties seront liés étroitement et s'engagent à respecter cette convention sous condition de dédommagement de 20% l'une envers l'autre en cas d'annulation par la partie faisant défaut ».

Les consorts PERSONNE2.) font valoir à titre principal que cette clause serait à annuler comme conséquence de la nullité de la « convention » du DATE3.).

Or, dans la mesure où les consorts PERSONNE2.) ont été déboutés ci-avant de leur demande en nullité de la « convention » du DATE3.), il y a lieu de constater que la clause litigieuse n'est pas à annuler.

Les parties sont tout d'abord en désaccord quant à la qualification de cette clause.

– *Qualification de la clause*

La requérante et l'intervenant volontaire contestent la qualification de cette clause comme clause pénale, en faisant valoir qu'elle devrait s'analyser en une clause de dédit et non en une clause pénale.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure Civile, « *le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.* »

La rédaction de la clause précitée semble ambiguë en ce qu'elle semble soumettre le respect du compromis de vente à une « condition » de dédommagement en cas d'« annulation » par « la partie faisant défaut ».

Or, le tribunal entend clairement que la clause litigieuse doit être comprise de manière à ce que celui, de la faute duquel la résiliation est arrivée, doit payer la pénalité stipulée.

L'article 1226 du Code civil dispose que « *La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécute pas comme convenu son obligation (H. COLIN et H. CAPITANT, Cours élémentaire de droit civil français, 8ème édition, Dalloz, 1935, no.106).

Les clauses pénales et les clauses de dédit sont semblables, en ce que toutes deux fixent le montant de l'indemnité forfaitaire due par la partie qui n'exécute pas ses obligations. Alors que la clause pénale a pour objet de fixer à l'avance le montant de l'indemnité forfaitaire à laquelle le créancier aura droit si son débiteur venait à manquer à ses obligations, la clause de dédit a pour objet de reconnaître à une partie au contrat la faculté de ne pas exécuter ses obligations, moyennant le paiement d'une contrepartie à son contractant. À défaut de faculté de résiliation expressément reconnue aux parties, une clause telle que celle stipulée dans le présent compromis de vente est généralement interprétée par les juridictions comme constituant une clause pénale (Cour d'appel, 29 janvier 2003, no 26150 du rôle ; Cour d'appel, 4 juin 2008, no 32573 du rôle).

Le tribunal retient dès que la clause en question du compromis de vente, faisant expressément référence au terme « dédommagement » et ne prévoyant aucune faculté de résiliation expressément reconnue aux parties, constitue manifestement une clause pénale au sens des articles 1152 et 1226 du Code civil et non une clause de dédit tel que le font valoir la requérante et l'intervenant volontaire.

– *Applicabilité de la clause*

LA SOCIETE1.) SA et PERSONNE3.) demandent la condamnation des consorts PERSONNE2.) au paiement du montant de 180.000.- € au titre de la clause litigieuse.

Les consorts PERSONNE2.) s’y opposent en faisant valoir d’une part qu’aucune inexécution contractuelle ne leur serait imputable et d’autre part que l’indemnité due le cas échéant ne serait pas chiffrable alors que le compromis de vente ne préciserait pas à quel montant se rapporteraient les « 20 % ».

Il échet de rappeler que 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.

Ainsi, *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. Certains silences ou lacunes peuvent aussi, parfois, être révélateurs des intentions. Mais la frontière est incertaine entre le comblement des lacunes du contrat par recherche de l’intention des parties et l’adjonction d’effets par l’autorité de la loi ou la décision du juge. Inversement, ce qui est clair ne s’interprète pas et toute modification, sous couvert d’interprétation, est une dénaturation, que sanctionne la Cour de cassation (cf. JurisClasseur Code civil, Synthèse interprétation des contrats, Philippe Simler, n°2).

En l’espèce, le tribunal constate que la clause pénale vise simplement un « dédommagement de 20% », sans toutefois préciser sur quel montant il convient de calculer ces 20 %.

Force est toutefois de constater:

- qu’il est d’usage et tout à fait habituel, dans les compromis de vente d’immeubles, de calculer l’indemnité forfaitaire en cas de résiliation unilatérale par une des parties, sur le prix de vente convenu de l’immeuble ;
- qu’en l’espèce, les parties ont explicitement convenu que le terrain a une valeur théorique de 900.000.- euros, même s’il s’agit d’un échange de terrain contre des appartements ;
- que pour le surplus, les consorts PERSONNE2.), tout en prétextant que l’indemnité ne serait pas chiffrable, font ensuite de longs développements sur le caractère excessif de la clause pénale prévue en la comparant aux

pourcentages d'indemnité sur base du prix de vente de l'immeuble habituellement stipulés dans les compromis de vente.

Le tribunal retient, sur base de ce qui précède, que l'intention des parties était manifestement de calculer l'indemnité forfaitaire de 20 % sur base du prix de vente stipulé dans le compromis.

Il résulte encore des éléments du dossier qu'il est établi, pour ne pas être contesté, que les consorts PERSONNE2.) ont refusé de passer acte pour formaliser la vente après qu'elle était devenue parfaite par la réalisation de la condition suspensive, à savoir l'obtention, par la SOCIETE1.) SA, du permis de construire et ont partant résilié le contrat de vente de façon unilatérale et abusive.

Il s'ensuit que la clause pénale est pleinement applicable.

– *Caractère manifestement excessif de la clause*

Il y a tout d'abord lieu de préciser qu'une clause pénale manifestement excessive n'encourt pas la nullité mais est sujette à réduction par le tribunal.

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 convenu, sil 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 de la clause pénale.

Celui qui souscrit un tel engagement sait, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s'expose en cas d'inexécution de sa part. Cette connaissance devrait normalement l'inciter à tout mettre en œuvre pour éviter d'avoir à

répondre d'une telle situation. L'utilité de la clause pénale est ainsi doublement marquée. D'une part, elle répond à l'intérêt qu'a le créancier de forcer son 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.

En cas d'application stricte du droit commun de la clause pénale, le créancier n'est pas obligé de prouver que l'inexécution du contrat lui cause préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice (Cour d'appel 10 novembre 2010, n°35743 du rôle).

Il est de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale ne doit être motivé, tandis que la réduction de la clause doit être motivée par le juge.

Le caractère manifestement excessif ou non de la clause incriminée doit être objectivement apprécié et ce à la date où le juge statue (Cour d'appel 27 novembre 2008, n°33099 du rôle).

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, il se base normalement sur plusieurs critères objectifs, dont :

- la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution,
- l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée en 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,
- 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 (en ce sens, Cour d'appel 22 novembre 2000, n°23706 du rôle).

La clause pénale convenue entre parties a, en principe, pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage.

Au vu de ces principes, il appartient aux consorts PERSONNE2.), qui s'en prévalent, d'établir le caractère excessif de la clause pénale prévue par le compromis de vente.

Il ressort des conclusions et pièces versées en cause que la SOCIETE1.) SA a fait les démarches afin de garantir l'exécution de la vente. À ce titre, elle a signé le DATE14.) un contrat avec l'architecte PERSONNE6.), a introduit le DATE15.) la demande du permis de construire auprès de l'Administration communale de la ADRESSE5.), et a payé la taxe communale pour la délivrance du permis de construire qu'elle s'est vue accorder le DATE13.). Il s'ensuit qu'elle a manifestement dû exposer des frais afin de réaliser la condition suspensive du compromis de vente en vue de la signature de l'acte notarié.

Pour le surplus, les consorts PERSONNE2.) restent en défaut de fournir le moindre élément permettant d'apprécier le caractère excessif de l'indemnité.

Par ailleurs, la clause telle que prévue correspond aux clauses pénales normalement stipulées et est conforme aux usages. À défaut de preuve en quoi il y aurait disproportion entre le préjudice subi et le quantum de la clause stipulée, il y a lieu de rejeter la demande en modération de celle-ci.

Partant, la demande en paiement du montant de 180.000.- euros est fondée. La requérante et l'intervenant volontaire, se prévalant d'un contrat unique, demandent, par conclusions du 14 mars 2022, que ce montant soit ventilé entre eux par parts égales, de sorte qu'il y a lieu de déclarer fondée la demande de la SOCIETE1.) SA en paiement d'un montant de 90.000.- euros et la demande d'PERSONNE3.) en paiement d'un montant de 90.000.- euros.

Il n'y a pas lieu d'ordonner 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, alors que le champ d'application de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard est limité aux créances résultant de transactions commerciales ou de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur.

c) Quant aux autres préjudices invoqués par la SOCIETE1.) SA

La SOCIETE1.) SA prétend avoir subi d'autres préjudices matériels, à savoir :

- 22.841,50 euros du chef de la taxe communale,
- 100.000.- euros du chef de la signature du contrat avec l'architecte,
- 300.000.- euros au titre du manque à gagner du chef de la non-réalisation d'une plus-value sur le projet immobilier,

Les consorts PERSONNE2.) demandent à voir débouter la SOCIETE1.) SA de ces demandes, dans la mesure où les parties auraient fixé forfaitairement le montant pouvant être réclaté à titre de dédommagement en cas d'inexécution contractuelle dans une clause pénale.

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice (cf. CA, 15 juillet 2013, n° 37162 du rôle et CA, 2 octobre 1996, Pas. 30, p.145). Indépendamment de la question de consistance, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement est présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties (cf. CA, 29 octobre 1997, n° 17996).

L'une des caractéristiques essentielles de la clause pénale consiste donc dans son caractère forfaitaire fixé d'avance par les parties. Le caractère forfaitaire de l'indemnité stipulée dans une clause pénale dispense le créancier d'avoir à établir tant le principe que la consistance de son dommage. Le créancier ne saurait cependant solliciter l'application de la clause pénale et demander, en sus, des dommages et intérêts, précisément parce que la clause pénale évalue forfaitairement les dommages et intérêts réduits. Il n'en serait autrement que si le créancier établissait avoir subi un préjudice distinct de celui couvert par la clause pénale (cf. RAVARANI (G.), op.cit., p.774).

Or, les chefs de préjudice dont le remboursement est sollicité par la SOCIETE1.) SA sont la conséquence directe de la faute contractuelle commise par les consorts PERSONNE2.) en ne comparaisant pas devant le notaire pour formaliser la vente conclue entre parties, et ne présentent pas un préjudice distinct de celui couvert par la clause pénale.

La demande de la SOCIETE1.) SA relative à l'indemnisation de ces postes n'est partant pas fondée.

4.4. Quant aux demandes accessoires

a. Les frais et honoraires d'avocat

LA SOCIETE1.) SA sollicite la condamnation des consorts PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 6.500.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'elle a été amenée à déboursier dans le cadre de la présente instance.

Les consorts PERSONNE2.) contestent cette demande tant en son principe qu'en son quantum.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile et la preuve de l'iniquité et du paiement de frais non compris dans les dépens en ce qui concerne la demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

Le tribunal relève qu'il ne résulte pas des éléments de la cause que l'attitude des consorts PERSONNE2.) ait dégénéré en abus ou serait constitutif d'une faute distincte de celle qui a mené à l'introduction de la présente demande en justice.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande de la SOCIETE1.) SA en paiement des frais et honoraires d'avocats exposés par elle.

b. Les indemnités de procédure

Tant les demandeurs que les défendeurs ont formulé des demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Les consorts PERSONNE2.) n'obtenant pas gain de cause, ils sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

À défaut pour la SOCIETE1.) SA de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

c. Les frais et dépens de l'instance

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Dans la mesure où les consorts PERSONNE2.) succombent à l'instance, tous les frais et dépens sont à leur charge.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide dès lors de condamner les consorts PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société GROZINGER PARTNER SA, établie et ayant son siège social à L-1331 Luxembourg, 57, boulevard Grande-Duchesse, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 222889, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg qui affirme en avoir fait l'avance.

d. L'exécution provisoire

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner

l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

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

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme,

reçoit l'intervention volontaire d'PERSONNE3.) du 14 mars 2022 en la forme,

dit la demande et l'intervention volontaire recevables,

dit recevable la demande reconventionnelle en annulation du compromis de vente du DATE3.),

dit non-fondée la demande en nullité du compromis de vente du DATE3.) de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit fondée la demande de la SOCIETE1.) SA et d'PERSONNE3.) en paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente du DATE3.),

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement à payer à la SOCIETE1.) SA le montant de 90.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du DATE9.), date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement à payer à PERSONNE3.) le montant de 90.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du DATE9.), date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

dit non fondées les demandes indemnitaires de la SOCIETE1.) SA pour le surplus,

dit non-fondée les demandes de la SOCIETE1.) SA et d'PERSONNE3.) en majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) 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 à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société GROZINGER PARTNER SA, établie et ayant son siège social à L-1331 Luxembourg, 57, boulevard Grande-Duchesse, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 222889, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.