Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00015

Audience publique du mercredi, 29 janvier 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-00826

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

1) PERSONNE1.), retraité, et son épouse

2) PERSONNE2.), retraitée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 16 janvier 2023,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

comparaissant par Maître Bernard FELTEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 16 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les époux PERSONNE3.) ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « l'agence immobilière SOCIETE1.) »), comparaissant par la société anonyme KRIEGER & ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, ont assigné la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « la société SOCIETE2.) ») devant le Tribunal de ce siège.

Maître Bernard FELTEN s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 18 janvier 2023.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-00826. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 12 juillet 2024 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 27 novembre 2024. À cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de leurs dernières conclusions, les époux PERSONNE3.) demandent à voir :

- constater, sinon prononcer la résiliation du compromis de vente litigieux aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.);

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 149.900.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à compter du présent jugement, chaque fois jusqu'à solde;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 224,09.-euros, correspondant au coût de la signification de la sommation de passer acte, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde;

- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à partir du troisième mois qui suivra la signification du présent jugement;

- condamner la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'agence immobilière SOCIETE1.) demande quant à elle à voir :

- en ordre principal, condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 74.000.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement, chaque fois jusqu'à solde;

- en ordre subsidiaire, dire que la société SOCIETE2.) a engagé sa responsabilité délictuelle à l'égard de l'agence immobilière SOCIETE1.);

- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 74.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;

- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'issue du délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement;

- condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de la société anonyme KRIEGER & ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, affirmant en avoir fait l'avance.

S'agissant des demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.), les parties demanderesses demandent à les voir déclarer irrecevables, sinon non fondées et à voir débouter la société SOCIETE2.) de toutes ses demandes.

A l'appui de leur demande, les parties demanderesses font valoir que les époux PERSONNE3.) sont propriétaires d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune d'Ettelbruck, section C d'Ettelbruck, lieu-dit « ADRESSE4.) », sous le numéro cadastral NUMERO3.), d'une contenance de 2 ares et 15 centiares. Cet immeuble était un hôtel-restaurant comprenant 14 chambres et 1 appartement qui aurait été exploité par les époux PERSONNE3.) pendant des décennies.

En 2011, les époux PERSONNE3.) auraient décidé de vendre cet immeuble. Le fruit de la vente de l'immeuble devait constituer leur retraite. Dans ce cadre, ils auraient chargé l'agence immobilière SOCIETE1.) de chercher et de trouver des potentiels acquéreurs intéressés à acquérir l'immeuble précité.

En présence et grâce à l'intervention active et efficace de l'agence immobilière SOCIETE1.), les époux PERSONNE3.) auraient, par compromis de vente du 20 avril 2022, cédé à la société SOCIETE2.) ledit immeuble au prix de 1.499.000.-euros, dont 150.000.-euros au titre des meubles meublants.

La société SOCIETE2.) serait un professionnel de l'immobilier. Elle achèterait des immeubles, les rénoverait ou les transformerait, puis les revendrait. Elle aurait d'ailleurs pour objet social *« l'achat, la vente, la rénovation, la construction et la mise en valeur d'immeubles pour son propre compte, ainsi que toutes opérations commerciales,*

financières, mobilières et immobilières sa rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement. »

Il s'ensuivrait que les transactions immobilières et la construction seraient ses domaines de prédilection. La société SOCIETE2.) connaîtrait parfaitement bien ces domaines.

Le prédit compromis de vente aurait comporté plusieurs clauses contractuelles, dont notamment une condition relative à l'obtention d'un prêt bancaire, une clause particulière relative à l'établissement d'un cadastre vertical, ainsi qu'une clause pénale.

Par courriel du 3 mai 2022, c'est-à-dire postérieurement à la signature du contrat de vente, la société SOCIETE2.) aurait demandé à l'agence immobilière SOCIETE1.) une copie du permis de bâtir de l'immeuble en vue de l'établissement du cadastre vertical. Elle aurait également demandé si les vendeurs étaient d'accord à engager des frais *« car dans le cas contraire nous n'obtiendrons jamais le cadastre vertical ».*

Par courriel du 5 mai 2022, l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait transmis à la société SOCIETE2.) le permis de bâtir ainsi que les plans autorisés.

Par courriel du 12 mai 2022, la société SOCIETE2.) aurait transmis à l'agence immobilière SOCIETE1.) un certain nombre de documents et l'aurait interrogée sur la question de savoir si les vendeurs étaient prêts à intervenir.

Par courriel du 23 mai 2022, l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait répondu à la société SOCIETE2.) qu'elle acceptait de prendre à sa charge 50% des frais demandés par la société SOCIETE3.), soit la somme de 9.450.-euros, à titre de geste commercial.

Puis, sans le moindre motif valable et par courrier du 7 juin 2022, la société SOCIETE2.) aurait informé les époux PERSONNE3.) qu'il lui était impossible de donner une suite favorable au compromis de vente au motif qu'il leur appartiendrait d'effectuer les formalités pour obtenir le cadastre vertical, ce qui serait de toute évidence contredit pas la clause relative à l'établissement du cadastre vertical figurant dans le compromis de vente.

Par courriel du 22 juin 2022, l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait demandé à la société SOCIETE2.) de lui transmettre la preuve de la demande tendant à voir réaliser un cadastre vertical et un certificat bancaire attestant de fonds suffisants destinés au paiement du prix de vente.

Par courriel du même jour, la société SOCIETE2.) aurait réitéré ses arguments tirés de son courrier du 7 juin 2022 sans pour autant transmettre le cadastre vertical, ou, à tout le moins, la commande en vue de l'établissement d'un cadastre vertical et le certificat bancaire.

Face à cette situation de blocage provoquée par la société SOCIETE2.), les époux PERSONNE3.) lui auraient fait signifier une sommation de passer acte en date du 17 août 2022.

Aux termes de cet acte d'huissier de justice, la société SOCIETE2.) aurait été sommée de se présenter en l'étude de Maître Mirelle HAMES le 28 novembre 2022 afin de signer l'acte authentique de vente.

La société SOCIETE2.) disposait ainsi de deux mois supplémentaires pour obtenir le financement bancaire et le cadastre vertical.

Toutefois, par courrier du 10 novembre 2022, la société SOCIETE2.) aurait déclaré qu'*« il est hors de question que nous poursuivons cette acquisition et que nous nous présentions ce 28 novembre en votre étude »*.

Comme annoncé dans ce courrier, la société SOCIETE2.) ne se serait pas présentée à l'étude de Maître Mireille HAMES en vue de la signature de l'acte authentique de vente, d'où le procès-verbal de non-comparution du 28 novembre 2022.

Quant aux prétentions adverses, les parties demanderesses font valoir ce qui suit :

- la société SOCIETE2.) confirmerait l'existence d'une relation contractuelle entre les époux PERSONNE3.) et l'agence immobilière SOCIETE1.);

- la société SOCIETE2.) confirmerait le fait que dans le cadre de sa mission, l'agence immobilière SOCIETE1.) l'aurait effectivement trouvée et l'aurait présentée aux vendeurs, les époux PERSONNE3.);

- la société SOCIETE2.) confirmerait l'existence du contrat de vente litigieux conclu entre elle et les vendeurs, les époux PERSONNE3.) en date du 20 avril 2022, par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.);

- il ne ressortirait ni des allégations adverses, ni des pièces adverse que la société SOCIETE3.) ait établi une offre de prix dans le cadre de l'établissement d'un cadastre vertical, la pièce adverse ne comportant aucun prix. Même à supposer qu'une offre de prix de la société SOCIETE3.) existe, il ne serait pas établi que la société SOCIETE2.) l'ait acceptée, qu'elle l'ait signée et qu'elle ait effectivement chargé la société SOCIETE3.) de l'établissement d'un cadastre vertical;

- il ne ressortirait pas non plus des dires et pièces adverses que la société SOCIETE2.) ait effectivement fait établir un cadastre vertical et qu'elle l'ait présenté aux autorités compétentes;

- à supposer que pour établir un cadastre vertical, il faille une autorisation de bâtir, des plans de situation en double à l'échelle 1/250 ou 1/500 indiquant

l'emplacement de l'immeuble sur le parcellaire cadastral, des plans d'étages et plans-coupe de l'immeuble, à l'échelle 1/100, ainsi qu'un projet de tableau descriptible de division en double, rien n'empêcherait, mais au contraire tout aurait obligé la société SOCIETE2.) de faire le nécessaire pour établir les documents en question.

D'ailleurs, dans son courriel du 27 avril 2022, censé précéder l'établissement d'un devis chiffré, la société SOCIETE3.) aurait proposé à la société SOCIETE2.) d'établir les documents éventuellement manquants en vue de les déposer à l'appui du cadastre vertical. La situation n'aurait donc pas été irrémédiable comme le prétendrait la société SOCIETE2.);

- la société SOCIETE2.) aurait demandé le permis de bâtir et l'aurait obtenu de la part de l'agent immobilier;

- il ne serait pas établi que l'immeuble, objet de la vente, ne soit pas conforme à l'autorisation de bâtir et aux plans autorisés. La société SOCIETE3.) ne l'aurait jamais écrit et n'aurait pas constaté d'infraction urbanistique;

- contrairement aux dires adverses, les parties demanderesses seraient de bonne foi. Par contre, la société SOCIETE2.) aurait été et resterait déloyale vis-à-vis des parties demanderesses;

- à bien lire son argumentation, la société SOCIETE2.) ne soutiendrait pas avoir réalisé les conditions du contrat.

Quant au fond, les époux PERSONNE3.) soutiennent que dans la mesure où la société SOCIETE2.) aurait manqué à ses obligations contractuelles, ils demandent à voir constater, sinon à voir prononcer la résiliation du contrat de vente litigieux à ses torts exclusifs. Ils demandent en outre la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la pénalité conventionnelle et d'une indemnité de procédure.

Ils font valoir qu'en présence d'un accord sur la chose et sur le prix, le vente conclue entre les vendeurs et l'acquéreuse serait une vente parfaite au sens de l'article 1583 du Code civil.

Ils se basent encore sur l'article 1134 du Code civil et soutiennent que l'obligation de loyauté imposerait aux parties de garantir l'une envers l'autre une collaboration qui permette au contrat de produire son plein effet.
D'ailleurs, l'alinéa 3 de l'article 1134 du Code civil imposerait aux cocontractants un devoir de loyauté dans l'exécution du contrat. Chaque partie serait tenue de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse.

Suivant l'article 1178 du Code civil, *« la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »*

D'après la jurisprudence, *« le débiteur qui s'engage sous une condition suspensive est tenu d'une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires et de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les obstacles mis à la réalisation de la condition. »*

De la même manière, la jurisprudence retiendrait que *« lorsque l'acquéreur ne produit pas la réponse de la banque à sa demande de prêt, il faut présumer soit qu'il n'a pas accompli toutes les diligences requises, soit qu'il a reçu une réponse favorable et qu'il n'en fait pas état pour se soustraire de ses obligations. Dans les deux cas, sa responsabilité doit être engagée. »*

En l'espèce, le compromis de vente litigieux ferait loi entre les parties et devrait être exécuté de bonne foi.

Aux termes du compromis de vente du 20 avril 2022, la société SOCIETE2.) aurait pris l'engagement d'accomplir toutes les démarches nécessaires pour avoir le financement nécessaire au paiement du prix de vente et obtenir un cadastre vertical.

En ce qui concerne le financement du prix, la société SOCIETE2.) n'aurait entrepris aucune démarche et ce, que ce soit après la signature du compromis de vente du 20 avril 2022 ou après la sommation de passer acte du 17 août 2002, avec la conséquence qu'elle n'aurait jamais présenté le moindre document bancaire.

En ce qui concerne l'établissement du cadastre vertical, la société SOCIETE2.) aurait pris contact avec la société SOCIETE3.), mais ce n'est pas pour autant qu'elle l'aurait chargée d'établir le cadastre vertical. Pire encore, elle aurait tenté, à un moment donné et en contradiction totale avec les termes conventionnels, de mettre à la charge des vendeurs la condition relative à l'établissement du cadastre vertical dans le seul but de se soustraire aux démarches y relatifs.

A cause de son oisiveté, de sa déloyauté et de l'absence de démarches concrètes, la société SOCIETE2.) aurait empêché la condition relative au financement du prix de vente de se réaliser. La condition serait dès lors réputée accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil et le contrat de vente serait à considérer comme définitif entre les parties.

En dépit du caractère définitif du contrat de vente, la société SOCIETE2.) aurait refusé de se présenter devant le notaire et de signer l'acte authentique de vente.

Il y aurait ainsi lieu de constater, sinon de prononcer la résiliation du contrat litigieux aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

S'agissant de la demande en paiement de la pénalité conventionnelle, les époux PERSONNE3.) basent leur demande sur l'article 1326 du Code civil.

Ils soutiennent que la clause pénale permettrait de dispenser le créancier en cas d'inexécution, de rapporter la preuve concrète du quantum de son dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage.

Suivant la jurisprudence, *« il appartient au juge d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Ce caractère manifestement excessif ou non de la clause doit être objectivement apprécié. Le premier critère à considérer est tiré de la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier. Le deuxième consiste à examiner la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur en vue de vérifier si par son application le créancier ne tire pas un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation qu'il n'en aurait tiré de son exécution. Le troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur. »*

La jurisprudence retiendrait aussi qu'une *« clause pénale aux termes de laquelle l'indemnité forfaitaire est fixée à 10% du prix de vente, est conforme à une pratique habituelle en la matière. »*

Certaines décisions de justice auraient également jugé non excessives des clauses pénales dont le montant était de 15% du prix de vente.

En l'espèce, le compromis de vente litigieux étant résilié aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), il y aurait lieu de faire application de la clause pénale convenue entre les parties et de la condamner à payer aux époux PERSONNE3.) la pénalité conventionnelle de 149.900.-euros.

S'agissant de la demande de l'agence immobilière SOCIETE1.), elle fonde sa demande principalement sur la stipulation pour autrui de l'article 1121 du Code civil.

En l'espèce, la compromis de vente conclu entre la société SOCIETE2.) et les acquéreurs, les époux PERSONNE3.), aurait prévu en son article 9 que *« la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 4% du prix de vente du bien à la société SOCIETE1.) Sarl, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible. »*

En prévoyant cette clause pénale à l'article 9, les parties contractantes auraient réciproquement fait permettre l'une à l'autre le paiement d'une pénalité conventionnelle en faveur de l'agent immobilier en cas de résiliation du compromis de vente.

La clause pénale qui se trouverait à l'article 9 du compromis de vente aurait été acceptée tant par les vendeurs que par l'acquéreur.

Il ressortirait des développements qui précèdent que la société SOCIETE2.) aurait résilié fautivement le compromis de vente en faisant échouer les conditions et en s'abstenant de signer l'acte authentique de vente en dépit de la sommation de passer acte lui signifiée en date du 17 août 2022.

Ce comportement aurait causé un préjudice à l'agence immobilière SOCIETE1.) qui n'aurait pas pu percevoir sa rémunération.

Elle serait donc en droit de réclamer le paiement de la pénalité conventionnelle à hauteur de 4% du prix de vente de l'immeuble, soit le montant de 57.960.-euros.

Il y aurait lieu d'ajouter que la clause prévoit également que l'agence immobilière peut réclamer *« une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale. »*

L'agence immobilière SOCIETE1.) entend réclamer également le montant complémentaire de 14.040.-euros qui correspond à la différence entre la montant de la clause pénale stipulée au compromis de vente (59.960.-euros) et le montant de la rémunération espérée au titre du contrat conclu le 17 juillet 2021, ainsi que son avenant en date du 1er avril 2022 (74.000.-euros).

Par conséquent, elle demande de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 74.000.-euros.

Subsidiairement, l'agence immobilière SOCIETE1.) fonde sa demande sur la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 1382 du Code civil.

En l'espèce, il serait patent que la société SOCIETE2.) aurait manqué à ses obligations contractuelles à l'égard des vendeurs. Elle serait seule à l'origine de la résiliation du compromis de vente, faute notamment d'avoir entrepris les diligences nécessaires en vue de la résiliation des conditions et d'avoir signé l'acte notarié le 28 novembre 2022.

A cause des manquements imputables à la société SOCIETE2.), l'agence immobilière SOCIETE1.) n'aurait pas pu percevoir sa rémunération d'un montant de 74.000.-euros, bien qu'elle ait rempli sa mission. L'agence immobilière SOCIETE1.) aurait ainsi subi une perte de chance de percevoir sa commission du fait de la société SOCIETE2.).
Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) au montant de 74.000.-euros à titre de dommages et intérêts.

Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.), les parties demanderesses contestent celles-ci dans leur principe et dans leur quantum.

S'agissant de la demande à voir résilier le contrat pour cause de vice, les parties demanderesses soutiennent que ce serait à tort que la société SOCIETE2.) demanderait à voir résilier le contrat de vente aux torts des vendeurs PERSONNE3.) au motif que l'immeuble, objet de la vente, serait atteint d'un vice caché.

Il ne ressortirait d'aucune pièce du dossier que l'immeuble soit vicié ou non-conforme aux autorisations de bâtir et plans autorisés. D'ailleurs, la société SOCIETE2.), bien que

professionnelle de l'immobilier, serait incapable d'expliquer et de préciser en quoi l'immeuble serait vicié ou non-conforme.

En l'absence du moindre élément de preuve, il y aurait lieu de déclarer non fondée la demande reconventionnelle basées sur les articles 1641 et suivants du Code civil.

S'agissant de la demande tendant à voir dire nul le contrat pour cause de dol, les parties demanderesses soutiennent que ce serait à tort que la société SOCIETE2.) demande à voir constater, sinon à voir prononcer la nullité du compromis de vente pour cause de dol.

Elles soutiennent que la société SOCIETE2.) resterait en défaut de prouver les éléments matériel et intentionnel censés constituer le dol. Il n'existerait aucune manœuvre dolosive dans leur chef, ni aucune erreur dans le chef de la professionnelle SOCIETE2.).

Il y aurait partant également lieu de déclarer non fondée la demande reconventionnelle basée sur l'article 1116 du Code civil.

S'agissant de la demande tendant à voir dire nul le contrat pour cause d'erreur, les parties demanderesses soutiennent qu'elle serait demandée à tort.

Elles réitèrent le fait qu'il ne serait pas prouvé que l'immeuble soit vicié ou non-conforme.

Il ne serait pas non plus prouvé que la société SOCIETE2.) ait commis une quelconque erreur, cette dernière ayant pris inspection de l'immeuble avant de conclure la vente.

En ordre subsidiaire, à supposer qu'une erreur soit établie, celle-ci serait alors une erreur inexcusable, étant donné que la société SOCIETE2.) aurait pour objet social l'achat, la vente, la rénovation, la construction et la mise en valeur d'immeubles. En tant que professionnelle de l'immobilier, la société SOCIETE2.) aurait nécessairement remarqué le prétendu vice ou défaut de conformité et l'aurait même accepté.

Il y aurait partant lieu de déclarer non fondée la demande reconventionnelle basée sur l'article 1110 du Code civil.

En ce qui concerne la demande tendant à voir dire nulle la clause particulière relative au cadastre vertical, les parties demanderesses soutiennent également qu'elle serait demandée à tort.

Elles soutiennent que cette clause ne serait pas constitutive d'une condition.

En ordre subsidiaire, à supposer qu'il s'agisse d'une condition, elle ne serait pas constitutive d'une condition potestative au sens des articles 1170 et 1174 du Code civil. La clause serait partant valable.

En ordre plus subsidiaire, à supposer que la clause soit nulle, elle n'aurait pas pour effet de rendre nul le contrat de vente.

Il s'ajouterait que la société SOCIETE2.) ne saurait prétendre que l'introduction de la demande au cadastre vertical incombait aux vendeurs, alors que le contrat stipulerait le contraire.

De la même façon, elle ne saurait soutenir que la clause était irréalisable, alors que cette clause était parfaitement réalisable. Il y aurait par ailleurs eu possibilité d'établir les documents éventuellement requis à cette fin. La société SOCIETE3.) aurait écrit en ce sens à la société SOCIETE2.).

Cette demande serait partant également à déclarer non fondée.

S'agissant de la demande tendant à voir dire abusive la condition suspensive, elle serait également demandée à tort.

Il conviendrait en effet de remettre cette clause dans son contexte.

Originairement, le contrat de vente aurait comporté une clause suivant laquelle l'acquéreur s'engageait à présenter une réponse bancaire à l'agence immobilière et le notaire dans un délai d'un mois à partir de la signature du contrat de vente.

Le délai d'un mois aurait été biffé à la demande de la société SOCIETE2.) et remplacé par un délai d'un jour, alors que cette dernière aurait à l'époque prétendu qu'elle disposait d'un accord bancaire. Puisqu'elle était *a priori* en possession d'un accord bancaire, elle avait considéré qu'un délai d'un jour pour la présenter aux intéressés était amplement suffisant.

Le remplacement du délai d'un mois par un délai d'un jour aurait ainsi été voulu par la société SOCIETE2.) et accepté par toutes les autres parties contractantes.

Par conséquent, la société SOCIETE2.) ne saurait, après coup et uniquement pour les besoins de la cause, prétendre que la clause visée serait abusive.

En ordre subsidiaire, à supposer que la clause qui obligeait la société SOCIETE2.) à présenter une réponse bancaire dans un délai d'un jour soit abusive, cette clause n'aurait pas pour effet de rendre nulle la condition suspensive qui obligeait la société SOCIETE2.) à faire toutes les diligences nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt bancaire.

Or, il serait établi que la société SOCIETE2.) n'a jamais introduit de demande de prêt et qu'elle aurait en conséquence manqué à ses obligations contractuelles, dont son obligation de loyauté. De la sorte, la société SOCIETE2.) aurait engagé sa responsabilité contractuelle et serait redevable des pénalités conventionnelles.

Les parties demanderesses font encore valoir que ce serait à tort que la société SOCIETE2.) demanderait aux époux PERSONNE3.) le paiement de la pénalité, alors que ces derniers n'auraient commis aucune faute contractuelle. Ils auraient au contraire été particulièrement diligents en invitant la société SOCIETE2.) à réitérer le compromis de vente par devant le notaire. La demande en paiement serait partant à déclarer non fondée.

Ce serait également à tort que la société SOCIETE2.) demanderait la condamnation de l'agence immobilière SOCIETE1.) au paiement de la pénalité de 149.900.-euros. Cette demande serait irrecevable, alors que la clause pénale de 10% ne serait pas opposable à l'agence immobilière SOCIETE1.).

En ordre subsidiaire, cette demande serait à déclarer non fondée étant donné que l'agence immobilière SOCIETE1.) n'aurait commis aucune faute de nature contractuelle ou délictuelle, ni résilié le contrat.

S'agissant de la demande de la société SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, celle-ci serait demandée à tort.

En effet, il n'existerait, dans le chef des parties demanderesses, aucun acte de malice ou de mauvaise foi, ni aucune erreur grossière équipollente au dol, ni une quelconque faute. Les parties demanderesses auraient agi en justice dans le seul but de défendre leurs intérêts et de faire valoir leurs droits trouvant leur cause dans un contrat signé en toute connaissance de cause par les parties.

En plus, la société SOCIETE2.) n'invoquerait pas, ni ne prouverait l'existence d'un préjudice dans son chef.

Quant au montant de la demande, il serait injustifié, arbitraire et exorbitant.

Il y aurait partant lieu de déclarer la demande non fondée en son principe et dans son quantum.

S'agissant des frais et honoraires d'avocats réclamés, celle-ci serait réclamée à tort.

A supposer que cette demande soit basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, la société SOCIETE2.) ne rapporterait pas la preuve d'une faute dans le chef des parties demanderesses, ni la preuve d'un préjudice dans son chef, ni la preuve d'un lien causal direct entre les deux. La demande serait partant à déclarer non fondée dans son principe.

En ordre subsidiaire, la demande serait à déclarer non fondée dans son quantum à défaut pour la société SOCIETE2.) de justifier les montants qu'elle réclame.

Les parties demanderesses contestent finalement l'indemnité de procédure réclamée, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, estimant que la société SOCIETE2.) succombera au litige.

La société SOCIETE2.) expose dans le cadre de ses dernières conclusions ce qui suit :

Les époux PERSONNE3.) auraient donné mandat à l'agence immobilière SOCIETE1.) le 17 juillet 2021 afin de rechercher un acquéreur et faire toutes les démarches en vue de la vente d'un bien portant sur un ensemble immobilier composé d'un rez-de-chaussée commercial, ainsi qu'une habitation sise à ADRESSE4.) L-ADRESSE4.).

L'ensemble immobilier précité serait constitué d'un hôtel-restaurant comprenant 14 chambres et un appartement.

L'agence immobilière SOCIETE1.) aurait trouvé la société SOCIETE2.) en tant qu'acquéreur.

Le 20 avril 2022, la société SOCIETE2.) et les époux PERSONNE3.) auraient conclu un compromis de vente portant sur l'ensemble immobilier précité pour un prix de 1.499.000.-euros, dont 150.000.-euros de biens mobiliers et matériels commerciaux.

Le compromis de vente du 20 avril 2022 aurait compris plusieurs clauses litigieuses telles que :

- une clause particulière disposant que *« sous réserve de pouvoir établir un cadastre vertical, la demande sera réalisée par l'acquéreur, la demande sera introduite dans le mois. L'acte sera signé avant le 15.08.2022. »;*
- une clause suspensive qui dispose que *« l'acquéreur s'engage à présenter impérativement à la société SOCIETE1.) sarl ainsi qu'à son notaire, la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans un délai de 1 jour à partir de la date de signature du présent compromis. »*

Par courriel du 3 mai 2022, Monsieur PERSONNE4.), gérant unique de la société SOCIETE2.), se serait adressé à Monsieur PERSONNE5.), office manager de l'agence immobilière SOCIETE1.), en lui transmettant le courrier de l'architecte qui démontrerait le commencement des démarches afin d'obtenir le tableau descriptif de division d'un immeuble collectif, *« le cadastre vertical. »* Monsieur PERSONNE4.) aurait ainsi bien entrepris les démarches administratives afin d'obtenir le cadastre vertical.

Monsieur PERSONNE4.) aurait donc dès le début du mois de mai 2022, entrepris les démarches nécessaires à l'obtention du cadastre vertical, soit seulement 10 jours après la signature du compromis de vente.

Toutefois, il n'aurait pas pu réaliser les démarches en vue de l'obtention du cadastre vertical en l'absence des documents requis pour une telle demande. Dans ce contexte, il aurait dû, à plusieurs reprises relancer l'agence immobilière SOCIETE1.) afin d'obtenir les documents essentiels à la demande précitée, à savoir :

- le permis de bâtir validé par la commune;
- le plan de situation en double à l'échelle 1/250 ou 1/500, dressé et signé par un ingénieur agréé, indiquant l'emplacement de l'immeuble sur le parcellaire cadastral;
- des plans d'étages et des plans-coupe de l'immeuble, à l'échelle 1/100, dressés et signés par un homme de l'art;
- un projet du tableau descriptif de division en double ou un projet du tableau descriptif de division modifié en double.

En effet, dans le courriel du 3 mai 2022, Monsieur PERSONNE4.) aurait demandé la copie du permis de bâtir à Monsieur PERSONNE5.).

Partant, il résulterait de ce qui précède que Monsieur PERSONNE4.) aurait rapidement entrepris toutes les démarches en vue de la réalisation de la clause particulière du compromis de vente.

Par la suite, Monsieur PERSONNE4.) se serait aperçu que les vendeurs ne disposaient pas de l'une des pièces pourtant essentielles dans l'obtention d'un cadastre vertical, à savoir le plan de situation indiquant l'emplacement de l'immeuble sur le parcellaire cadastral.

En plus, il aurait découvert par le biais de la société SOCIETE3.) que l'immeuble n'aurait pas été conforme au permis de bâtir et que des constructions non autorisées avaient été réalisées en violation du permis de bâtir et des plans autorisés.

La société SOCIETE3.) s'étant aperçue de l'infraction urbanistique, aurait proposé une mise en conformité de l'immeuble, précisément en formulant à la société SOCIETE2.) une offre de prix comprenant la réalisation par la société SOCIETE3.) de plans d'intérieur, de coupe et de façades.

Par courriel du 22 juin 2022, Monsieur PERSONNE4.) aurait indiqué à l'agence immobilière SOCIETE1.) qu'il n'avait pas été prévu que la société SOCIETE2.) soit contrainte de refaire tous les plans et qu'une telle obligation incombait précisément aux vendeurs.

Par courriel du 7 septembre 2022, Monsieur PERSONNE4.) aurait rappelé l'absence DE QUOI ? pour l'agence immobilière SOCIETE1.) et les vendeurs de lui communiquer un plan de situation indiquant l'emplacement de l'immeuble sur le parcellaire cadastral dans les termes suivants : *« vous ne disposez pas de plans de la situation actuelle. »*

Dans ces circonstances et au vu des irrégularités précitées, la société SOCIETE2.) aurait justifié ainsi d'un motif valable pour ne pas conclure l'acte notarié de vente.

Elle estime qu'il ressortirait clairement de sa pièce n°6 que la société SOCIETE3.) lui a présenté une offre de prix sérieuse en date du 12 mai 2022. Contrairement aux

allégations adverses, cette offre de prix présenterait une description détaillée comprenant les éléments ci-dessus, à savoir :

- les prestations relatives aux façades;
- les prestations relatives à l'intérieur;
- les prestations relatives à la modélisation 3D;
- les prestations relatives aux options;
- les prestations relatives aux fournitures;
- les prestations à charge du maître de l'ouvrage;
- les prestations relatives aux murs extérieurs et intérieurs;
- les prestations relatives à la toiture;
- les prestations relatives à la charpente;
- les prestations relatives aux escaliers.

Partant, il ressortirait de ce qui précède que la société SOCIETE2.) aurait chargé de manière effective la société SOCIETE3.) en vue de l'établissement d'un cadastre vertical.

Pour cela, par courriels du 27 avril 2022 et du 3 mai 2022, la société SOCIETE3.) aurait demandé à la société SOCIETE2.) la communication d'un permis de bâtir devant être validé par la commune en vue de l'établissement d'un cadastre vertical.

La société SOCIETE3.) aurait notamment précisé que le permis de bâtir constituait une condition substantielle dans le cadre de l'établissement d'un cadastre vertical.

A cet égard, la société SOCIETE2.) aurait sollicité, à plusieurs reprises, l'obtention du permis de bâtir auprès des époux PERSONNE3.), restées pourtant silencieuses.

Les époux PERSONNE3.) auraient en réalité volontairement gardé le silence pour dissimuler le fait que l'immeuble litigieux n'était pas conforme au permis de bâtir. En effet, il aurait été constaté que des constructions non autorisées avaient été réalisées en violation du permis de bâtir et des plans autorisés.

La société SOCIETE3.) s'étant aperçue de l'infraction urbanistique, aurait proposé une mise en conformité de l'immeuble, en formulant à la société SOCIETE2.) une offre de prix comprenant la réalisation par la société SOCIETE3.) de plans d'intérieur, de coupe et de façades.

Face à la mauvaise foi des époux PERSONNE3.) et au vu de la non-conformité de l'immeuble, par courriel du 22 juin 2022, la société SOCIETE2.) aurait refusé de supporter la charge de la mise en conformité de l'immeuble litigieux.

En effet, la société SOCIETE2.) ne pourrait être tenue responsable des infractions urbanistiques imputables aux époux PERSONNE3.).

En tout état de cause, la clause particulière prévue au compromis de vente du 20 avril 2022 ne prévoirait aucune obligation de mise en conformité de l'immeuble à charge de la société SOCIETE2.). En effet, une telle obligation ne pourrait qu'incomber aux vendeurs.

Par courriel du 7 septembre 2022, la société SOCIETE2.) aurait d'ailleurs souligné que le plan de situation indiquant l'emplacement de l'immeuble sur le parcellaire cadastral ne lui aurait pas non plus été communiquée.

Il ressortirait de ce qui précède que la société SOCIETE2.) aurait mis en œuvre tous les moyens utiles pour l'obtention d'un cadastre vertical, qui n'aurait pas pu être établi en raison de la mauvaise foi et des manquements des époux PERSONNE3.).

Dans ces circonstances et au vu de ce qui précède, les époux PERSONNE3.) auraient manqué à leurs obligations contractuelles en refusant de communiquer le permis de bâtir à la société SOCIETE2.).

En droit, la société SOCIETE2.) reproche des manquements aux vendeurs à leurs obligations contractuelles et notamment la non-conformité de l'immeuble à l'autorisation de bâtir et aux plans autorisés caractérisant un vice caché.

Elle se réfère à l'article 1641 du Code civil et fait valoir qu'il ressortirait des échanges avec la société SOCIETE3.) et Monsieur PERSONNE6.), architecte, que l'immeuble n'était pas conforme au permis de bâtir délivré le 20 février 1967, ainsi qu'aux plans autorisés par l'administration communale.

En l'absence de conformité à l'autorisation de bâtir, ainsi qu'aux plans autorisés susmentionnés, les irrégularités précitées constitueraient des vices cachés et démontreraient la violation des obligations contractuelles par les époux PERSONNE3.), à savoir leur obligation de délivrer une chose conforme aux dispositions contractuelles.

Dans ce contexte, il résulterait de ce qui précède que les époux PERSONNE3.) auraient vendu un bien immobilier en violation des exigences administratives caractérisant ainsi un vice caché, sinon un dol.

La société SOCIETE2.) se réfère à l'article 1645 du Code civil et soutient que les époux PERSONNE3.) ne pouvaient ignorer l'existence de vices affectant l'immeuble, puisque ces derniers auraient eux-mêmes consenti à la réalisation de travaux sur le bien immobilier, tout en s'abstenant d'obtenir une autorisation de bâtir pour la réalisation desdits travaux.

Partant, il résulterait de ce qui précède que les époux PERSONNE3.) seraient eux-mêmes à l'origine du vice litigieux caractérisant leur faute, de sorte que le contrat litigieux devrait être résilié à leurs torts exclusifs.

En conséquence, la société SOCIETE2.) demande à voir condamner les époux PERSONNE3.) de tous les dommages et intérêts envers elle.

Elle soulève également la réticence dolosive des vendeurs et de l'agence immobilière SOCIETE1.) en se basant sur les articles 1109 et 1116 du Code civil.

La société SOCIETE2.) soutient que les époux PERSONNE3.), ainsi que l'agence immobilière SOCIETE1.) lui auraient volontairement dissimulé que l'immeuble n'était pas conforme à l'autorisation de bâtir ainsi qu'aux plans autorisés. Cette dissimulation caractériserait l'élément matériel du dol.

Les irrégularités des travaux réalisés par les époux PERSONNE3.) auraient été passées sous silence par ces derniers avant la vente, et cela nécessairement dans l'intention de la tromper eu égard à l'importance des risques auxquels la vente exposait la société SOCIETE2.).

La dissimulation intentionnelle de la non-conformité de l'immeuble aux exigences administratives par les époux PERSONNE3.) caractériserait l'élément moral du dol.

La société SOCIETE2.) soutient qu'elle n'aurait pas conclu le compromis de vente si elle avait su que l'immeuble litigieux n'était pas conforme aux exigences administratives, de sorte que l'erreur aurait été déterminante de son consentement.

Dans ces conditions, il conviendrait de retenir que les conditions d'application de l'article 1116 du Code civil se trouveraient réunies, de sorte qu'elle demande à voir constater, sinon à voir prononcer la nullité du compromis de vente pour cause de dol.

En troisième lieu, la société SOCIETE2.) soulève l'erreur sur les qualités substantielles de l'immeuble en se basant sur l'article 1110 du Code civil.

Elle soutient que l'erreur provoquée par les époux PERSONNE3.), ainsi que par l'agence immobilière SOCIETE1.) l'aurait incité à conclure le compromis de vente.

Le critère de la conformité de l'immeuble à l'autorisation de bâtir, ainsi qu'aux plans autorisés, constituerait pour la société SOCIETE2.) une qualité substantielle.

En outre, l'erreur de la société SOCIETE2.) serait excusable.

Dans ces conditions, il conviendrait de retenir que les conditions d'application de l'article 1110 du Code civil se trouvent réunies, de sorte qu'il serait demandé à voir constater, sinon à voir prononcer la nullité du compromis de vente pour cause d'erreur.

La société SOCIETE2.) soutient également qu'il y aurait des clauses potestatives et abusives dans le compromis de vente en se référant sur les articles 1170 et 1174 du Code civil.

S’agissant de la clause particulière, la société SOCIETE2.) soutient que les vendeurs avaient effectué des travaux non-autorisés, de sorte que l’immeuble n’était pas conforme à l’autorisation de bâtir, ainsi qu’aux plans autorisés au moment de la conclusion du compromis de vente entre les parties.

Les vendeurs auraient tout de même conclu un compromis de vente avec la société SOCIETE2.), alors qu’ils savaient que l’ensemble immobilier n’était pas conforme au permis de bâtir ainsi qu’aux plans autorisés.

Or, à l’impossible, nul n’est tenu. En l’espèce, il aurait été impossible pour Monsieur PERSONNE4.) d’obtenir le cadastre vertical conformément à la clause particulière prévue dans le compromis de vente.

Pour assurer la mise en conformité de l’ensemble immobilier aux exigences administratives, la société SOCIETE3.) aurait proposé à la société SOCIETE2.) de réaliser des plans d’intérieur, de coupe et de façades afin d’obtenir une mise en conformité de l’immeuble.

Il aurait incombé précisément aux époux PERSONNE3.) en tant que vendeurs, de mettre en conformité l’immeuble et non pas à la société SOCIETE2.) d’assurer une telle mise en conformité.

Partant, il résulterait de ce qui précède qu’il ne pourrait être imputé à la société SOCIETE2.) la non-obtention du cadastre vertical, alors que les vendeurs et l’agence immobilière lui auraient intentionnellement dissimulé la non-conformité de l’immeuble et que la société SOCIETE2.) n’obtiendrait certainement pas le cadastre vertical dans ces conditions.

En tout état de cause, l’introduction d’une demande de cadastre vertical incomberait en principe au vendeur et non pas à l’acheteur.

Partant, il résulterait de ce qui précède que l’obligation en vertu de laquelle la société SOCIETE2.) devait introduire et obtenir une demande de cadastre vertical, devrait être déclarée nulle dans la mesure où elle aurait été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s’obligeait.

En tout état de cause, cette clause serait irréalisable du fait des vendeurs qui auraient dissimulé la non-conformité de l’immeuble aux règles d’urbanisme et l’attitude déloyale des vendeurs et de l’agence immobilière serait caractérisée.

S’agissant de la clause suspensive, en principe, une clause serait considérée comme abusive lorsque, à elle seule ou combinée avec une ou plusieurs autres clauses, elle créerait un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties.

Or, il serait impossible pour toute personne normalement prudente et diligente de présenter une lettre d'acceptation ou de refus dans un délai d'un jour à partir de la signature du compromis de vente.

Cette disposition dénoterait notoirement le déséquilibre entre les droits et les obligations des parties et l'attitude déloyale des vendeurs, ainsi que de l'agence immobilière.

Partant, la clause serait à déclarer abusive.

Quant au dommage, conformément à l'article 9 du compromis de vente du 20 avril 2022, la partie défaillante est tenue de verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien, soit 149.900.-euros.

Partant, il résulterait de ce qui précède que les époux PERSONNE3.), ainsi que l'agence immobilière SOCIETE1.) auraient respectivement manqué à leurs obligations contractuelles, de sorte qu'elles seraient tenues, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 149.900.-euros.

La société SOCIETE2.) sollicite également leur condamnation à lui payer la somme de 20.000.-euros à titre de procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité des demandes

Les demandes des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) n'étant pas énervées quant à leur recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celles-ci sont à déclarer recevables pour avoir été introduites dans les formes et délai de la loi.

3.2. 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 dispose 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 ».*

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio.* Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor.* Il lui appartient donc de faire la

preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve,* éd. Larcier, 4e éd. 2012, p.108)

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc aux époux PERSONNE3.) et à l'agence immobilière SOCIETE1.) d'établir les créances qu'elles invoquent à l'encontre de la société SOCIETE2.).

3.2.1. <u>Quant à la réalisation de la condition suspensive</u>

Le compromis de vente du 20 avril 2022 a été conclu sous la condition suspensive suivante à charge de la société SOCIETE2.) :

« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prédit prix de vente.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter impérativement à la société SOCIETE1.) Sarl ainsi qu'à son notaire, la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans un délai de 1 jour à partir de la date de signature du présent compromis.

Il est expressément convenu que le présent contrat ne produira ses effets qu'au cas où l'acquéreur se verra accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, le présent compromis de vente est caduc et les parties sont libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Si l'acquéreur ne présente pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, si l'acquéreur n'a introduit aucune demande de crédit ou aucune demande de crédit sérieuse auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois, ou si l'acquéreur refuse de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes dans le prédit délai, la vente sera réputée parfaite.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur fournit avant l'expiration du délai de 1 jour précité un certificat de l'établissement bancaire sollicité attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement. »

Il est donc établi que la vente du bien litigieux a été consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour l'acquisition de l'ensemble immobilier faisant l'objet même du compromis.

Il est de principe que la vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition, en l'occurrence l'obtention d'un prêt pour financer l'achat du bien immobilier. La condition de l'obtention d'un prêt est réalisée par la présentation d'une offre complète et définitive de prêt correspondant aux besoins de l'acheteur ou aux indications du contrat.

L'article 1176 du Code civil dispose que, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un évènement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement ne soit arrivé.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. Cet article crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (cf. Cass., 14 juillet 2009, n°50/09, Pas. 34, 413).

En cas d'absence de démarche ou, ce qui revient au même, de démarche tardive, la condition d'obtention du prêt sera réputée accomplie par application de l'article 1178 du Code civil (cf. CA, 4ème section, 24 avril 2019, arrêt n°64/19, n°CAL-2018-00458 du rôle).

Il appartient à la partie acquéreuse de prouver qu'elle a entrepris toutes les diligences nécessaires pour l'obtention d'un financement (Cf. Cass., 8 décembre 2016, arrêt n°95/16, n°3713 du registre).

Il ressort de ce qui précède qu'il appartient à la société SOCIETE2.) de prouver qu'elle a entrepris toutes les diligences nécessaires afin d'obtenir un prêt. Or, elle ne verse aucun élément tel que des courriers de la part des banques qui démontreraient qu'elle a entamé les démarches nécessaires pour obtenir un prêt.

La société SOCIETE2.) estime que cette clause serait abusive étant donné qu'elle créerait un déséquilibre manifeste entre les droits et obligations des parties. En effet, il serait impossible pour toute personne normalement prudente et diligente de présenter une lettre d'acceptation ou de refus dans un délai d'un jour à partir de la signature du compromis de vente.

Les époux PERSONNE3.) et l'agence immobilière SOCIETE1.) soutiennent que le délai d'un mois aurait été biffé à la demande de la société SOCIETE2.) et remplacé par un délai d'un jour, celle-ci ayant prétendu à l'époque qu'elle disposait d'un accord bancaire.

Le Tribunal constate que le compromis de vente litigieux prévoyait initialement que la société SOCIETE2.) devait présenter un accord ou refus bancaire dans un délai d'un mois. Or, cette mention a été rayée et modifiée manuellement par *« un jour »*, toutes les parties au compromis de vente ayant signé expressément à côté de cette mention manuscrite.

Le Tribunal constate partant que la société SOCIETE2.), en sa qualité de professionnel, a expressément accepté de soumettre un accord bancaire dans un délai d'un jour.

La prédite clause ne saurait partant pas être déclarée abusive.

De surplus, le Tribunal constate que jusqu'au 28 novembre 2022, date à laquelle la société SOCIETE2.) a été sommée de se présenter devant le notaire afin de signer l'acte authentique de vente, celle-ci n'a jamais présenté un quelconque accord ou refus bancaire.

La société SOCIETE2.) a donc manqué à son obligation de présenter un accord ou refus bancaire dans le délai d'un jour, de sorte qu'il y a lieu de retenir, en application de l'article 1178 du Code civil, que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un crédit bancaire par la société SOCIETE2.) n'a pas été respectée.

La prédite clause dispose qu'à défaut de présentation d'un refus de prêt endéans le délai, la vente sera réputée parfaite.

3.2.2. <u>Quant à la clause particulière</u>

Le compromis de vente du 20 avril 2022 contient également une clause particulière écrite à la main et signée par toutes les parties :

« Sous réserve de pouvoir établir un cadastre vertical, la demande sera réalisée par l'acquéreur, la demande sera introduite dans le mois. L'acte sera signé avant le 15/8/22. »

La société SOCIETE2.) soutient qu'il s'agirait d'une condition potestative et que suivant 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. »*

D'après l'article 1170 du Code civil, la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un évènement qui est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher.

Le Tribunal constate à la lecture de la prédite clause que l'établissement d'un cadastre vertical n'est pas une condition afin que la vente de l'immeuble puisse avoir lieu, celle-ci se contentant de préciser que l'établissement du cadastre vertical incombe à la société SOCIETE2.), s'il est possible d'établir un tel cadastre vertical.

Partant, le moyen tendant à dire que cette clause particulière serait une condition potestative qui serait à déclarer nulle, est à déclarer non fondé.

3.2.3. <u>Quant à la demande en nullité du compromis vente par la société SOCIETE2.)</u>

3.2.3.1. <u>Quant à la prétendue non-conformité de l'immeuble à l'autorisation de bâtir et aux plans autorisés caractérisant un vice caché</u>

La société SOCIETE2.) soutient qu'il ressortirait des échanges avec la société SOCIETE3.) et Monsieur PERSONNE6.), architecte, que l'immeuble n'était pas conforme au permis de bâtir délivré le 20 février 1967, ainsi qu'aux plans autorisés par l'autorité communale, ces irrégularités constituant des vices cachés. Elle se base pour se faire sur sa pièce 5 et 10.

Le Tribunal constate qu'il ressort de la pièce 5 de la société SOCIETE2.) qu'il s'agit d'un courriel de la société SOCIETE3.) adressé à la société SOCIETE2.) en date du 27 avril 2022 par lequel elle demande ce qui suit :

« Disposez-vous du permis de construire avec cachet/validation de la Commune? (partie écrite = feuille A4 qui accompagne les plans et graphique = les plans avec cachet).

Nous devons annexer ces informations à tout dossier de cadastre vertical déposé à l'Administration, qui vérifier que notre dossier est bien cohérent avec ce qui est autorisé par la Commune.

Si vous n'en avez pas, nous vous proposons de réaliser les plans d'intérieur, de coupe et de façades que nous vous inviterons à déposer à la Commune pour mise en conformité de l'immeuble. »

Dans le prédit courriel, la société SOCIETE3.) demande simplement à la société SOCIETE2.) si elle dispose du permis de construire et que si tel n'est pas le cas, elle pourrait s'occuper de réaliser des plans à soumettre à la commune.

Donc à aucun moment, il n'est question que l'immeuble ne serait pas conforme au permis de bâtir délivré.

S'agissant de la pièce 10 de la farde de pièces de la société SOCIETE2.), il s'agit simplement d'un courriel de la société SOCIETE2.) à l'agence immobilière SOCIETE1.) par lequel elle l'informe que *« notre architecte Monsieur PERSONNE6.) nous confirme que dans le cas présent il y a peu de chance d'obtenir un cadastre vertical ce qui remet en cause ce compromis voir l'annulation. »* Il ne ressort aucunement du prédit courriel que l'immeuble ne serait pas conforme à l'autorisation de bâtir et aux plans autorisés.

Étant donné qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que l'immeuble ayant fait l'objet du compromis de vente ne soit pas conforme à l'autorisation de bâtir et aux plans autorisés, la demande en nullité du compromis de vente pour vices cachés est à déclarer non fondée.

3.2.3.2. <u>Quant à la prétendue réticence dolosive des vendeurs et de l'agence immobilière SOCIETE1.)</u>

La société SOCIETE2.) soutient que les époux PERSONNE3.), ainsi que l'agence immobilière SOCIETE1.) lui auraient volontairement dissimulé que l'immeuble n'était pas conforme à l'autorisation de bâtir ainsi qu'aux plans autorisés. Cette dissimulation caractériserait l'élément matériel du dol.

Les irrégularités des travaux réalisés par les époux PERSONNE3.) auraient été passées sous silence par ces derniers, et cela nécessairement dans l'intention de la tromper, eu égard à l'importance des risques auxquels la vente exposait la société SOCIETE2.).

La dissimulation intentionnelle de la non-conformité de l'immeuble aux exigences administratives par les époux PERSONNE3.) caractériserait l'élément moral du dol.

La société SOCIETE2.) soutient qu'elle n'aurait pas conclu le compromis de vente si elle avait su que l'immeuble litigieux n'était pas conforme aux exigences administratives, de sorte que l'erreur aurait été déterminante de son consentement.

Le Tribunal ayant déjà conclu qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que l'immeuble ayant fait l'objet du compromis de vente ne soit pas conforme à l'autorisation de bâtir et aux plans autorisés, la demande en nullité du compromis de vente pour dol est également à déclarer non fondée.

3.2.3.3. <u>Quant à la prétendue erreur sur les qualités substantielles de l'immeuble</u>

La société SOCIETE2.) soutient que l'erreur provoquée par les époux PERSONNE3.), ainsi que par l'agence immobilière SOCIETE1.), l'aurait incité à conclure le compromis de vente.

En l'absence de cette erreur, la société SOCIETE2.) n'aurait pas conclu le compromis de vente, de sorte que l'erreur aurait bien été déterminante de son consentement.

Le critère de la conformité de l'immeuble à l'autorisation de bâtir ainsi qu'aux plans autorisés constituerait pour elle une qualité substantielle.

En outre, l'erreur de la société SOCIETE2.) serait excusable.

Le Tribunal ayant déjà conclu qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que l'immeuble ayant fait l'objet du compromis de vente ne soit pas conforme à l'autorisation de bâtir et aux plans autorisés, la demande en nullité du compromis de vente pour erreur sur les qualités substantielles de l'immeuble est également à déclarer non fondée.

3.2.4. Quant à la demande en résiliation du compromis de vente par les époux PERSONNE3.)

Les époux PERSONNE3.) demandent de constater, sinon de prononcer la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

Il ne ressort d'aucune pièce qu'une des parties ait procédé à la résolution du compromis de vente.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer résolu le compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), faute pour elle d'avoir exécuté ses obligations contractuelles résultant du compromis de vente signé entre parties, ce qui constitue un manquement grave.

La violation de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE2.) autorise en principe les époux PERSONNE3.) à lui réclamer le paiement de la clause pénale prévue au contrat.

3.2.5. Quant à la demande en indemnisation des époux PERSONNE3.)

Les époux PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer la somme de 149.900.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

Ils se basent pour ce faire sur la clause pénale prévue à l'article 9 du compromis de vente.

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'exécuterait pas comme convenu son obligation (cf. TAL, 17ème chambre, 28 janvier 2009, n°28/09, n°11399 du rôle).

L'article 9 du compromis de vente dispose qu'*« il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible. La partie créancière demeure néanmoins libre d'exiger l'exécution de la vente et de renoncer à la clause pénale. »*

Le Tribunal constate que le montant de 149.900.-euros réclamé par les époux PERSONNE3.), correspond à 10% du prix de vente du bien qui avait été fixé à 1.499.000.-euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE3.) la somme de 149.900.-euros.

En revanche, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le montant de la clause pénale, alors qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d'intérêts au taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

Il y a également lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE3.) le montant de 224,09.-euros, du chef de frais de la sommation de passer acte, avec les intérêts légaux à partir du 16 janvier 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il y a également lieu de dire que le taux d'intérêt sera majoré automatiquement de trois points à l'expiration du 3e mois qui suit le jour de la signification du présent jugement.

3.2.6. <u>Quant à la demande en indemnisation de l'agence immobilière SOCIETE1.)</u>

L'agence immobilière SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 74.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

Elle se base pour ce faire également sur l'article 9 du compromis de vente.

D'après l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre parties contractantes, elles ne nuisent point au tiers et ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121 du Code civil, soit en cas de stipulation pour autrui.

La stipulation pour autrui est l'opération convenue dans un contrat par laquelle une personne, appelée stipulant, obtient de son cocontractant, le promettant, un engagement au profit d'un tiers bénéficiaire. Ce mécanisme permet de conférer au bénéficiaire qui n'a pas participé à la conclusion du contrat un droit direct et personnel contre le promettant.

La stipulation pour autrui ne se présume pas, il faut que la volonté de stipuler pour autrui existe bien et puisse se déduire sans équivoque du contrat et des circonstances. L'intention de stipuler au profit d'autrui fait défaut lorsque le stipulant a envisagé son seul intérêt même si un tiers tire un profit du contrat. Elle existe, en revanche, si les juges décèlent des termes du contrat et des circonstances le désir du stipulant de conférer un droit à un tiers.

L’existence d’une stipulation pour autrui présuppose donc que le promettant et le stipulant aient envisagé et accepté de prendre en considération les droits d’un tiers.

Il existe trois conditions spécifiques :

- le stipulant doit vouloir stipuler pour autrui et créer un droit propre et direct au profit du tiers bénéficiaire ;
- la stipulation pour autrui doit avoir un caractère accessoire ;
- le tiers bénéficiaire doit être déterminé individuellement et à titre privatif.

En l’espèce, la clause 9, intitulée « *Clause pénale* », insérée dans le compromis de vente du 22 avril 2022 conclu entre la société SOCIETE2.) et les époux PERSONNE3.) stipule en son deuxième paragraphe ce qui suit :

« Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 4% du prix de vente du bien à la société SOCIETE1.) Sarl, à titre d’indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale. »

En l’espèce, la clause est rédigée dans des termes clairs pour en déceler la volonté explicite des vendeurs et de l’acquéreur de conférer un droit spécifique à l’agence immobilière SOCIETE1.) en cas de défaillance de l’un d’eux.

Le Tribunal constate que le montant de 74.000.-euros réclamé par l’agence immobilière SOCIETE1.) dépasse les 4% tels que fixés dans la clause pénale.

Elle se prévaut du fait qu’il figure dans ladite clause pénale que l’agence immobilière peut réclamer *« une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale. »*

Elle entend réclamer, outre le montant de 59.960.-euros correspondant à 4% du prix de vente de l’immeuble, le montant complémentaire de 14.040.-euros correspondant à la différence entre le montant de la clause pénale stipulée au compromis de vente et le montant de la rémunération espérée au titre du contrat conclu le 17 juillet 2021.

Le Tribunal constate que la rémunération espérée par l’agence immobilière SOCIETE1.) s’il y avait eu passation de l’acte notarié de vente, est à analyser en une perte de chance. La clause pénale tendant à réparer le préjudice réel, la demande de l’agence immobilière SOCIETE1.) est à déclarer fondée uniquement pour le montant de 59.960.-euros.

Il n’y a pas lieu d’allouer des intérêts sur le montant de la clause pénale, alors qu’en présence d’une clause d’évaluation conventionnelle, il ne peut être alloué d’intérêts au

taux légal, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

3.2.7. Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE2.)

3.2.7.1. Quant à la demande en indemnisation sur base de l'article 9 du compromis de vente

La société SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) à lui payer la somme de 149.900.-euros, au titre de l'indemnité pénale prévue dans le compromis de vente du 20 avril 2022, avec les intérêts légaux à partir de son inexécution, sinon à partir de l'assignation du 16 janvier 2023, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

Le compromis de vente ayant été résolu aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), sa demande en condamnation des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) sur base de l'article 9 du compromis de vente, est à déclarer non fondée.

3.2.7.2. Quant à la demande de la société SOCIETE2.) contre les époux PERSONNE3.) et contre l'agence immobilière SOCIETE1.) pour procédure abusive et vexatoire

La société SOCIETE2.) sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.000.-euros pour procédure abusive et vexatoire.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérait en abus que s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Le Tribunal constate que les époux PERSONNE3.) et l'agence immobilière SOCIETE1.) ont obtenu gain de cause et que partant aucun abus de droit n'est établi dans leur chef.

Les demande de la société SOCIETE2.) est partant à déclarer non fondée.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. <u>Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocats</u>

La société SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) à lui payer un montant de 10.000.-euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

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 ; CA, 9ème chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

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

La société SOCIETE2.) 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.

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.

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) et l'agence immobilière SOCIETE1.) ayant obtenu gain de cause quant à leur demande, aucune faute ne saurait leur être reprochée.

La demande de la société SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant également à déclarer non fondée.

3.3.2. <u>Quant à l'indemnité de procédure</u>

Les époux PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'agence immobilière SOCIETE1.) demande également la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 10.000.-euros 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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.).

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande des époux PERSONNE3.) et de l'agence immobilière SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure à l'encontre de la société SOCIETE2.) est à déclarer non fondée.

3.3.3. <u>Quant aux frais et dépens de l'instance</u>

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KIREGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

prononce la résolution du compromis de vente signé en date du 20 avril 2022 entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et la société anonyme SOCIETE2.) SA, d'autre part ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 149.900.-euros au titre de la clause pénale ;

condamne encore la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 224,09.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 16 janvier 2023, jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera majoré automatiquement de trois points à l'expiration du 3e mois qui suit le jour de la signification du présent jugement ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

reçoit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 59.960.-euros au titre de la clause pénale ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

reçoit la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE2.) SA en la forme ;

la dit non fondée ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, non fondée ;

déboute encore la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société anonyme SOCIETE2.) SA en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.