

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2023TALCH08/00125**

Audience publique du mercredi, 14 juin 2023.

**Numéro du rôle : TAL-2021-05802**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Fakrul Patwary, premier juge  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), employé, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), employée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 22 juin 2021,

comparaissant par Maître Elisabeth ALEX, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) PERSONNE3.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Sylvain L'HOTE, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Michel VALLET, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) par l'organe de Maître Anouck EWERLING, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth ALEX, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) par l'organe de Maître Sylvain L'HOTE, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) S.A. par l'organe de Maître Marie PINSON, avocat, en remplacement de Maître Michel VALLET, avocat constitué.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 22 juin 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1.)), comparaisant par Maître Elisabeth ALEX, ont fait donner assignation à PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3. ») et à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société B.M. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Sylvain L'HOTE s'est constitué pour PERSONNE3.) en date du 28 juin 2021.

Maître Michel VALLET s'est constitué pour la société B.M. en date du 28 juin 2021.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-05802. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 10 novembre 2022 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 3 mai 2023.

A cette audience, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral et l'affaire a été prise en délibéré.

### **Prétentions et moyens des parties**

Aux termes de son exploit d'assignation, les époux GROUPE1.) demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner PERSONNE3.) et la société B.M. chacun pour sa part à leur payer à titre de dommages et intérêts la somme de 140.000.-euros ou tout autre montant auquel le jardin litigieux sera évalué par un expert, avec les intérêts légaux tels que de droit, à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) et la société B.M. solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à leur payer une indemnité de procédure de 4.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent finalement à voir condamner PERSONNE3.) et la société B.M. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, ils font valoir qu'au début de l'année 2020, ils auraient commencé à s'intéresser à l'achat d'un local commercial au rez-de-chaussée localisé dans le sud du pays. En consultant le site de vente d'immeubles de la société SOCIETE2.)LU, ils seraient tombés sur une annonce que la société B.M. y avait publiée. La prédite annonce aurait précisé que le local de commerce disposerait de plusieurs vitrines, d'un sous-sol (stock) avec cuisine équipée, de deux WC séparés, d'une petite cour couverte et d'un petit jardin.

Les époux GROUPE1.) auraient visité les lieux à deux reprises, y compris le petit jardin. Lors de chacune de ces visites, PERSONNE3.) aurait été présente pour montrer son bien et elle aurait à chaque fois précisé que le jardin faisait partie du local de commerce qu'elle vendait. Lors d'une des visites, une des voisines habitant à proximité du local de commerce aurait d'ailleurs été présente et aurait confirmé les affirmations d'PERSONNE3.) que l'objet de la vente incluait le jardin.

PERSONNE4.), en sa qualité d'agent immobilier auprès de la société B.M., aurait également été présent lorsqu'PERSONNE3.) aurait précisé que le jardin faisait partie du local de commerce en vente. La voisine pourrait également confirmer la présence de l'agent immobilier PERSONNE4.) sur les lieux lors de la visite des lieux.

Le jour de la signature du compromis concernant le local commercial, PERSONNE2.) aurait demandé confirmation à PERSONNE3.) que le jardin était inclus dans les lieux, ce sur quoi cette dernière aurait bel et bien acquiescé. Forts de cette confirmation, les époux GROUPE1.) auraient signé le compromis de vente en date du 29 avril 2020, précisant l'existence de deux parcelles cadastrales. Ils auraient ainsi signé le compromis de vente préparé par la société B.M. stipulant comporter un local de commerce avec cave et cour, inscrits sur les parcelles cadastrales n°NUMERO2.) et NUMERO3.) de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.).

L'acte de vente aurait été passé le 28 mai 2020 auprès du notaire Blanche Moutrier. Avant la conclusion de celui-ci, PERSONNE3.) aurait une nouvelle fois confirmé sur question de PERSONNE2.) que le jardin faisait partie du local commercial.

Quelques temps après, les époux GROUPE1.) auraient appris qu'ils avaient été induits en erreur et que le petit jardin ne faisait pas partie de leur acquisition alors que les deux parcelles cadastrales n'incluaient pas le jardin. Entretemps, PERSONNE3.) aurait par ailleurs reçu une offre d'achat pour le jardin litigieux d'un promoteur immobilier qui lui proposait une somme de 140.000.-euros et n'aurait plus été disposée à redresser l'acte de vente.

Les époux GROUPE1.) soutiennent que leur préjudice serait certain.

En droit, les époux GROUPE1.) engagent contre PERSONNE3.) la responsabilité contractuelle de celle-ci. Ils se basent sur les articles 1603 et 1604 du Code civil et soutiennent que le vendeur est tenu à l'égard de l'acheteur d'une obligation de délivrance qui est celle de livrer une chose conforme à celle convenue.

En l'espèce, PERSONNE3.) aurait vendu dans son annonce immobilière un local commercial avec un petit jardin. Lors de chacune des visites du bien, elle aurait été

présente et aurait montré le jardin en question, ceci même devant des tiers. Avant la signature du compromis et avant la signature de l'acte notarié, PERSONNE3.) aurait assuré aux époux GROUPE1.) que le bien immobilier comprenait bien le petit jardin y annexé.

Les époux GROUPE1.) soutiennent que l'annonce immobilière ferait partie intégrante de l'offre. En publiant une annonce et en y mentionnant un petit jardin, PERSONNE3.) aurait souscrit un engagement de vendre le local commercial avec le jardinet. PERSONNE3.) aurait elle-même fait état du jardin à chaque visite des lieux.

Ils font valoir qu'PERSONNE3.) avait connaissance du fait qu'ils voulaient acquérir le local commercial parce qu'il comprenait ledit jardin.

En tout état de cause, PERSONNE3.) ne saurait justifier les avoir informés que le jardin ne faisait pas partie de la vente du local de commerce.

Elle n'aurait partant pas respecté son engagement en vendant le bien immeuble sans le jardin. Elle aurait ainsi violé son obligation de délivrance. Conformément au droit commun, cette inexécution contractuelle serait sanctionnée par l'octroi de dommages et intérêts. Dans la mesure où le promoteur aurait fixé le prix du jardin à la somme de 140.000.-euros, les époux GROUPE1.) réclament ce montant à titre de dommages et intérêts pour non-délivrance du jardin.

S'agissant de la société B.M., les époux GROUPE1.) soutiennent être tiers par rapport au lien contractuel qui s'est noué entre la société B.M. et PERSONNE3.).

Or, la jurisprudence considérerait que le tiers professionnel intervenant dans l'acte de vente doit également informer l'acquéreur sous peine de voir sa responsabilité délictuelle engagée. Ainsi, l'agent immobilier du vendeur pourrait voir sa responsabilité engagée au cas où il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise. En l'espèce, ce serait exactement ce qui s'est passé. En effet, la société B.M. aurait publié une annonce contenant des fausses indications, voire des indications mensongères. La société B.M. n'aurait manifestement pas vérifié l'exactitude des informations de sa cliente. En tant que professionnel, l'intermédiaire aurait l'obligation d'étudier le bien à vendre et si tel est nécessaire, d'organiser une publicité axée sur la nature du bien et ses qualités. Il aurait l'obligation de prendre des renseignements sur le bien qu'il offre en vente. L'obligation d'information et de conseil incombant à l'agent immobilier serait une obligation inhérente à sa mission. Ainsi, il aurait été décidé que l'agent immobilier faillit à son obligation de conseil lorsqu'il ne procède pas à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise et confirme des informations inexactes du vendeur sur un état des choses comme s'il s'était effectivement livré à des investigations sur la consistance de la chose.

La société B.M. avait l'obligation de vérifier par elle-même les déclarations d'PERSONNE3.) et en tant que débiteur d'une obligation d'information, elle devait spontanément fournir au nouvel acquéreur tous les renseignements utiles et nécessaires.

En tout état de cause, elle aurait dû se rendre compte que le terrain ne faisait pas partie du lot commercial au plus tard lors de la rédaction du compromis de vente, alors qu'elle y aurait inséré les numéros des parcelles cadastrales, à moins qu'elle s'en soit rendue compte et ait gardé cela sous silence. Elle aurait manqué à son obligation de se renseigner correctement sur le bien en vente et elle aurait par là même manqué à son obligation d'informer correctement les époux GROUPE1.) sur ledit bien.

Dans la mesure où la société B.M. aurait causé un préjudice certain aux époux GROUPE1.), préjudice évalué à 140.000.-euros, sa responsabilité civile délictuelle se trouverait engagée sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

**PERSONNE3.)** conteste formellement qu'il ait été convenu ou même discuté qu'un jardin ferait partie de l'objet de la vente ayant abouti à la signature du compromis de vente du 29 avril 2020, puis à l'acte de vente notarié du 28 mai 2020. Dans ce contexte, l'ensemble des affirmations adverses concernant une prétendue visite dudit prétendu jardin et d'une tout aussi prétendue présence d'une voisine habitant à proximité du local de commerce, seraient contestées de la manière la plus énergique et resteraient à l'état de pure allégation. En effet, aucun jardin ne dépendrait ni serait rattaché de quelque manière que ce soit aux lots cadastraux qui ont fait l'objet de la vente litigieuse.

De même, jusqu'à l'assignation du 22 juin 2021, PERSONNE3.) n'aurait jamais été sollicitée par les époux GROUPE1.) au sujet d'une quelconque demande relative au prétendu jardin. Dans ce contexte, il serait totalement erroné et même abusif de tenter de faire croire qu'elle aurait à un certain moment, été disposée à redresser l'acte de vente.

En droit, s'agissant de l'article 1603 du Code civil et de l'obligation de délivrance de la partie venderesse, ainsi que de l'article 1134 du Code civil sur lesquels se basent les époux GROUPE1.), PERSONNE3.) soutient que le prétendu jardin dont se prévaudraient les époux GROUPE1.) ne serait jamais entré dans le champ contractuel liant les parties et matérialisé par le compromis de vente du 29 avril 2020 et l'acte de vente notarié du 28 mai 2020 ayant formalisé cette vente.

Si les époux GROUPE1.) estiment qu'un jardin devait faire l'objet de la vente, ils auraient à suffisance eu la possibilité de s'en prévaloir en temps utile, tout d'abord lors de la signature du compromis de vente et encore lors de la passation de l'acte chez le notaire, lors de laquelle ce dernier a donné lecture de l'objet vendu. Jamais aucun jardin n'aurait fait partie de l'objet vendu et de ce fait, les époux GROUPE1.) ne seraient pas légalement en mesure de se plaindre d'un quelconque défaut de délivrance dudit jardin.

PERSONNE3.) soutient encore que l'annonce immobilière ne saurait être considérée comme faisant partie du champ contractuel, de sorte que l'indication erronée qu'elle renferme au sujet d'un petit jardin n'aurait pas pour conséquence d'inclure un quelconque petit jardin parmi l'objet vendu.

Les époux GROUPE1.) ne sauraient partant se prévaloir d'un quelconque défaut de délivrance de sa part.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) fait valoir que la sanction de l'obligation de délivrance consisterait, suivant l'article 1610 du Code civil, au choix de l'acquéreur, soit en la résolution de la vente, soit en sa mise en possession si le retard n'est imputable qu'au vendeur. En l'espèce, les époux GROUPE1.) ne formeraient aucune de ces demandes alternatives, mais formeraient uniquement une demande en dommages et intérêts. Or, suivant l'article 1612 du Code civil, la demande en condamnation du vendeur au paiement de dommages et intérêts ne serait envisageable qu'en cas de retard de livraison. Par conséquent, la demande des époux GROUPE1.) serait à rejeter purement et simplement.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE3.) fait valoir que le montant de 140.000.-euros réclamé serait contesté pour être infondé et non autrement justifié dans son quantum. En effet, l'affirmation suivant laquelle un promoteur aurait fixé à 140.000.-euros le prix du prétendu jardin resterait à l'état de pure allégation et serait formellement contesté.

PERSONNE3.) conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée.

PERSONNE3.) formule une demande reconventionnelle à l'encontre des époux GROUPE1.) en paiement de la somme de 5.000.-euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil et en paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

S'agissant de la demande en paiement de la somme de 5.000.-euros pour procédure abusive et vexatoire, PERSONNE3.) soutient que la demande des époux GROUPE1.) serait totalement infondée, farfelue et faite plus qu'à la légère. Elle soutient qu'en l'assignant en se fondant sur des moyens et arguments totalement inopérants et totalement erronés en fait et en droit, les époux GROUPE1.) devraient être considérés comme ayant agi de mauvaise foi, respectivement avec une légèreté blâmable et avec témérité. Leur action en justice serait encore constitutive d'une erreur grossière, sinon d'une faute respectivement d'une imprudence. L'action des époux GROUPE1.) excéderait manifestement l'exercice normal de leur droit d'agir en justice à son encontre et devrait dès lors être sanctionnée par leur condamnation à des dommages et intérêts.

PERSONNE3.) demande finalement la condamnation des parties adverses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Sylvain L'HOTE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**La société B.M.** fait valoir qu'PERSONNE3.) était propriétaire d'un local commercial sis à L-ADRESSE5.). Alors qu'elle souhaitait vendre ce local, elle aurait donné mandat à la société B.M., ayant pour activité l'exploitation d'une agence immobilière, de trouver un acquéreur. La société B.M. aurait alors fait paraître sur le site « immotop.lu » une annonce relative à la mise en vente de ce local, annonce remarquée par les époux GROUPE1.).

Après une visite des lieux, les époux GROUPE1.) se seraient portés acquéreurs du local. Un compromis de vente aurait été signé le 29 avril 2020, un acte de vente ayant ensuite été signé le 28 mai 2020 devant notaire.

L'acte de vente viendrait préciser la description du bien, objet de la vente, à savoir un local commercial au rez-de-chaussée, avec une cave privative au sous-sol. Il ne serait nullement fait référence à un jardin.

Les époux GROUPE1.) auraient par la suite appris qu'PERSONNE3.) avait reçu une offre d'achat de la part d'un promoteur immobilier pour un bout de jardin situé au bord de l'immeuble pour un montant de 140.000.-euros. Les époux GROUPE1.) auraient vu là une opportunité de gagner de l'argent en prétendant que ce bout de jardin était inclus dans la vente du 28 mai 2020.

En droit, la société B.M. soutient que la délivrance était conforme à ce qui était précisé dans l'acte de vente, à savoir que le lot vendu comprenait le local commercial et la cave, puisque la délivrance n'aurait jamais fait l'objet d'une contestation.

La jurisprudence rappellerait à ce titre qu'il appartient à l'acheteur de vérifier, lors de la prise de livraison de la chose, si elle est en tous points conforme au bien vendu.

En l'espèce, la livraison du bien vendu aurait eu lieu le 28 mai 2020 et jamais aucune réserve n'aurait été émise par les époux GROUPE1.) jusqu'à l'assignation du 22 juin 2021, soit plus d'un an après.

Concernant le compromis de vente, celui-ci renverrait à deux numéros cadastraux repris dans l'acte de vente passé devant notaire.

Sur les documents cadastraux transmis par les époux GROUPE1.), les lots précités correspondraient à un local commercial et à une cave et il n'aurait jamais été fait mention d'un jardin.

Si les époux GROUPE1.) considèrent qu'un jardin était inclus dans le lot vendu, c'était au moment de la signature de l'acte qu'ils auraient dû s'en prévaloir et non pas un an plus tard.

S'agissant de sa responsabilité, la société B.M. fait valoir qu'elle n'était pas partie au contrat. Dès lors, elle ne saurait être tenue responsable d'un éventuel manquement aux obligations nées d'un contrat auquel elle n'était pas partie.

Par principe, une annonce immobilière ne lierait pas les parties et ne serait qu'une simple publicité, celle-ci n'entrant pas dans le champ contractuel.

L'agence immobilière qui publie l'annonce ne serait qu'un intermédiaire, et elle ne pourrait engager le propriétaire sur la vente de son bien.

De plus, les époux GROUPE1.) lui reprocheraient un manquement à son devoir de conseil en tant que professionnel tiers au contrat de vente. Toutefois, dans l'assignation, ils se borneraient à rappeler les obligations à charge de l'agent immobilier. Aucun élément ne serait apporté à l'appui de leurs allégations.

La jurisprudence rappellerait que le droit à l'information dû à l'acquéreur par l'agent immobilier ne doit pas permettre à la partie faible au contrat de se contenter d'un rôle



passif. Or, les époux GROUPE1.) n'auraient jamais évoqué l'existence d'un jardin, et encore moins manifesté leur volonté d'acheter un jardin avec le local commercial.

En outre, même si les époux GROUPE1.) estiment avoir été lésés par les termes de l'annonce, ils n'auraient pas hésité à signer l'acte de vente devant notaire, dans lequel la présence d'un jardin n'apparaîtrait pas.

Partant, la société B.M. estime qu'un quelconque manquement à son devoir de conseil ne saurait lui être reproché.

A titre reconventionnel, la société B.M. demande la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer la somme de 5.000.-euros à titre de procédure abusive et vexatoire, soutenant que les époux GROUPE1.) feraient preuve de mauvaise foi, voire de malveillance à son égard.

Elle demande encore la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

**Les époux GROUPE1.)** font état de deux attestations testimoniales, la première étant celle de PERSONNE5.), résidant à côté du jardin litigieux, tandis que la deuxième émane du notaire Blanche MOUTRIER qui a reçu les parties à l'acte de vente le 28 mai 2020.

PERSONNE5.) expliquerait que la venderesse lui aurait déclaré lors d'une visite qu'elle montrerait le jardin à PERSONNE1.) qui était intéressé à acheter le fonds de commerce et que le jardin en ferait partie. Cette attestation mettrait à néant la prétention d'PERSONNE3.) que le jardin n'aurait pas fait partie des négociations et qu'elle ne l'aurait pas visité avec les demandeurs.

L'attestation du notaire Blanche MOUTRIER révélerait que ce ne sont pas les époux GROUPE1.) qui ont inventé que le jardin faisait partir de la vente du local de commerce, mais que ce seraient les parties assignées qui ne voudraient plus se souvenir du jardin et mentiraient donc de manière assez évidente. En effet, elle déclarerait qu'PERSONNE3.) aurait confirmé lors de la signature de l'acte notarié que le jardin faisait partie de la vente. Le notaire aurait encore précisé que l'agent immobilier également présent n'avait pas d'objections à formuler sur ce point.

Il résulterait ainsi de ces deux attestations que la venderesse et l'agence immobilière auraient bien fait croire aux époux GROUPE1.) que le jardin était inclus dans le lot vendu. L'annonce immobilière corroborerait ce fait.

Il serait évident que l'argument du jardin aurait été sciemment utilisé par les assignées pour conduire les époux GROUPE1.) à signer l'acte de vente le 28 mai 2020 alors que c'était un élément déterminant pour eux à l'achat du local de commerce.

Il résulterait de ce qui précède que les époux GROUPE1.) auraient été victime des mensonges des assignées et prétendre qu'ils auraient intenté une procédure abusive et vexatoire relèverait d'une extrême mauvaise foi.

En droit, s'agissant de la responsabilité contractuelle d'PERSONNE3.), les époux GROUPE1.) soutiennent que l'article 1610 du Code civil serait inopérant en l'espèce alors que cet article viserait le cas où le vendeur n'aurait pas effectué la délivrance endéans un certain délai, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

L'article 1126 du Code civil cité par PERSONNE3.) pour justifier que le jardin ne ferait pas partie du contrat ne saurait s'appliquer non plus dans le sens voulu par elle. En effet, la question du champ contractuel se poserait, l'annonce immobilière constituant une offre unilatérale de vente.

En effet, la forme de l'offre serait indifférente et pourrait être signifiée de n'importe quelle manière, à savoir par une lettre écrite, par un courriel, par une petite annonce, oralement voire tacitement. Il faudrait seulement qu'elle se manifeste d'une manière ou d'une autre, de telle façon que les destinataires aient pu en avoir connaissance. Le fait qu'après avoir fait passer l'annonce immobilière, PERSONNE3.) ait spécialement montré le jardin aux époux GROUPE1.) confirmerait que le jardin faisait partie de l'offre de vente et du champ contractuel. De plus, PERSONNE3.) ne saurait soutenir que le jardin ne faisait pas partie du champ contractuel, alors même qu'elle l'aurait encore confirmé en présence du notaire lors de la signature de l'acte notarié.

Il résulterait des attestations testimoniales versées qu'en l'espèce, l'offre sous forme d'annonce immobilière aurait constitué une manifestation de volonté obligeant PERSONNE3.) et que le contenu de l'offre était déterminant pour les époux GROUPE1.) de s'engager contractuellement et d'acheter le local de commerce. L'offre aurait été acceptée par les époux GROUPE1.) en signant le compromis de vente et l'acte de vente notarié subséquent. Ce faisant, l'offre qui incluait le petit jardin aurait été acceptée par eux, de sorte qu'elle formerait le champ contractuel.

L'obligation de donner emporterait celle de livrer la chose et de la conserver jusqu'à la livraison à peine de dommages et intérêts.

La demande en obtention de dommages et intérêts serait également fondée par violation par PERSONNE3.) des principes de confiance, de loyauté, d'interdiction de se contredire et de bonne foi qui gouvernent les relations contractuelles. Les époux GROUPE1.) se fondent pour ce faire sur les articles 1134 et 1135 du Code civil et soutiennent que la jurisprudence n'aurait pas hésité à étendre l'exigence de bonne foi au stade de la formation du contrat. Ils soutiennent qu'en l'espèce, ils auraient démontré qu'PERSONNE3.) aurait abusé de la confiance et de l'attente légitime qu'ils avaient dans son comportement.

Ils estiment qu'il résulterait de ce qui précède que le comportement d'PERSONNE3.) constituerait non seulement une violation de ses obligations contractuelles, mais également que celle-ci aurait sciemment agi de mauvaise foi lors de la formation du contrat afin de les inciter à passer acte.

S'agissant du montant de 140.000.-euros réclamés, ils font valoir qu'PERSONNE3.) aurait reçu de la part du notaire Karine REUTER un courrier daté du 3 août 2020 lui

demandant si elle voulait exercer son droit de préemption au prix de 140.000.-euros lors de la vente de la moitié indivise du terrain litigieux par les co-indivisaires du terrain.

S'agissant de la responsabilité délictuelle de la société B.M., les époux GROUPE1.) soutiennent que la société B.M. avait une obligation d'information à leur égard. Elle ne les aurait pas seulement mal renseignés, mais leur aurait donné de fausses informations qu'elle savait être fausses. Elle aurait agi avec malice et de mauvaise foi pour qu'ils acquièrent le fonds de commerce auquel ils pensaient que le jardin était rattaché. En effet, la société B.M. aurait été présente à l'acte lorsque les époux GROUPE1.) ont demandé confirmation à PERSONNE3.) que le jardin ferait bien partie de la vente et ils ne pourraient accepter l'argumentation selon laquelle la société B.M. aurait joué un rôle passif. Par ailleurs, les époux GROUPE1.) ne sauraient accepter que la société B.M. qui avait l'obligation de connaître l'objet immobilier pour lequel elle a reçu le mandat de vente, ait non seulement fait passer une annonce contenant des informations fausses, mais encore que lors de la signature de l'acte, elle se soit tue et ait ainsi accepté la signature de l'acte notarié. Ils estiment partant que la société B.M. aurait violé les obligations inhérentes à son mandat. Pire, elle aurait agi avec une mauvaise foi dolosive.

**PERSONNE3.)** demande à ce que l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) soit écartée des débats pour être totalement vague et imprécise et alors que son contenu ne permettrait en aucune manière d'établir qu'il serait à mettre en relation avec les faits visés par la présente affaire. Elle soutient que dans leurs conclusions, les époux GROUPE1.) tenteraient grossièrement de faire dire au témoin ce qu'il ne dirait pas et forceraient ainsi le contenu de l'attestation. En effet, cette attestation ne ferait aucunement référence à des personnes précises, dont PERSONNE3.) et PERSONNE1.). D'autre part, elle ne contiendrait aucune indication dans le temps, de sorte qu'il ne serait pas possible d'établir quand cette visite des lieux par les parties au litige aurait eu lieu.

PERSONNE3.) soutient qu'au vu d'une pièce versée par les époux GROUPE1.), il serait probable que le témoin évoque une visite qui aurait en réalité été faite par Madame PERSONNE6.) en présence de la personne qui souhaite se porter acquéreuse des parts indivises qu'elle détient avec son mari.

S'agissant de la deuxième attestation testimoniale, elle serait irrecevable au vœu des dispositions de l'article 1341 du Code civil, en ce qu'il ne pourrait être reçue aucune preuve par témoins contre et outre le contenu des actes, en l'occurrence le compromis de vente du 19 avril 2020 et l'acte de vente notarié du 28 mai 2020. Par conséquent, le témoignage de Blanche MOUTRIER visant à apporter la preuve que le jardin litigieux aurait fait partie de la vente serait irrecevable pour être contraire au contenu du contrat de vente.

De plus, cette attestation serait totalement indigne d'un notaire, même honoraire. Il serait en effet ahurissant de lire qu'un notaire aurait accepté de se baser sur de simples déclarations orales au sujet de l'inclusion ou non d'un bien immobilier pour considérer et retenir qu'il ferait partie de l'acte, sans procéder de manière fondamentalement et essentiellement correcte juridiquement. Dans un tel cas de figure, tout notaire simplement consciencieux et digne de ce nom devrait suspendre la signature de l'acte, clarifier la situation et, le cas échéant, inclure les données cadastrales du bien immobilier faisant l'objet de la vente. A ce sujet, le tableau descriptif de division de l'immeuble

dénommé « *Résidence ADRESSE6.)* » ne contiendrait aucun jardin ou quelconque autre bien extérieur.

En droit, PERSONNE3.) soutient que l'annonce immobilière publiée ne serait pas à considérer comme faisant partie du champ contractuel lequel serait encadré par le compromis de vente du 29 avril 2020 et par l'acte de vente notarié du 28 mai 2020. Les époux GROUPE1.) tenteraient ainsi vainement de forcer le contenu du contrat en voulant y inclure l'annonce immobilière qui ne serait rien d'autre qu'une annonce.

En outre, les époux GROUPE1.) resteraient en défaut de rapporter la preuve que l'inclusion du « *petit jardin* » aurait été un élément déterminant de leur consentement à se porter acquéreurs.

De plus, il serait révélateur de constater que les époux GROUPE1.) ne se soient pas manifestés auprès d'PERSONNE3.) immédiatement après la passation de l'acte le 28 mai 2020 afin de prendre possession du jardin dont ils se prévalent. S'ils s'étaient considérés comme propriétaires de ce jardin, il ne ferait aucun doute qu'ils auraient voulu l'accepter et que face au refus d'PERSONNE3.), ils auraient protesté et/ou agi de manière à faire valoir leur droit de propriété. Au lieu de cela, il aurait fallu attendre l'assignation du 22 juin 2021, soit plus d'un an après l'acte de vente, sans aucune manifestation de leur part entre ces deux dates.

S'agissant du courrier du notaire Karine REUTER du 3 août 2020 à l'attention d'PERSONNE3.), celui-ci ne saurait en aucune manière conforter et encore moins constituer la preuve du bien-fondé de la demande adverse. Il ne serait en effet d'aucune pertinence par rapport à l'objet du présent litige, étant postérieur de plus de deux mois à l'acte de vente du 28 mai 2020. L'indication de la volonté des co-indivisaires PERSONNE6.) de céder leurs parts indivises au prix de 140.000.-euros ne saurait suffire et permettre de reconnaître un quelconque préjudice à hauteur du même montant dans le chef des époux GROUPE1.). En effet, le prix de vente étant librement défini par le vendeur, il ne saurait en être déduit qu'il correspondrait à la valeur des parts et droits indivis d'PERSONNE3.).

**La société B.M.** soutient qu'en vertu de l'article 1341 du Code civil, les deux attestations testimoniales versées par les époux GROUPE1.) seraient irrecevables. En effet, ceux-ci remettraient en cause un acte authentique relatif à la cession d'un bien immobilier pour le prix de 420.000.-euros.

La société B.M. conteste que l'annonce constituerait une offre unilatérale de vente, celle-ci n'étant qu'une invitation à entrer en pourparlers. La simple annonce immobilière n'aurait pas amené les époux GROUPE1.) à contracter, mais tout au plus à s'intéresser au bien.

Elle soutient qu'aucune mauvaise foi ne saurait lui être reprochée. En effet, l'agent immobilier intervenant pour la société B.M. n'aurait jamais confirmé que le jardin était inclus dans le lot et les attestations testimoniales, si elles étaient recevables, le démontreraient.

Elle soutient encore qu'en recherchant sa responsabilité les époux GROUPE1.) omettraient le fait qu'ils ont signé un compromis de vente, puis un acte de vente qui ne mentionnaient jamais la présence d'un jardin. Elle demande partant à voir constater qu'elle n'a commis aucune faute et que sa responsabilité ne saurait être engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

**Les époux GROUPE1.)** déclarent formuler une offre de preuve au dispositif de leurs conclusions du 16 septembre 2022 pour faire entendre PERSONNE5.) avec précision sur les faits, ladite offre de preuve n'étant cependant formulée nulle part.

S'agissant de la recevabilité des attestations testimoniales, les époux GROUPE1.) soutiennent qu'ils n'entendent pas prouver contre le contenu des deux actes. Leur action serait basée justement sur le fait qu'PERSONNE3.) leur aurait promis et leur aurait faire croire qu'ils se porteraient acquéreurs d'un jardin qui serait inclus dans un des deux lots alors que tel n'était finalement pas le cas. Les attestations testimoniales tendraient à prouver que l'objet de la vente incluait le jardin afin d'établir qu'PERSONNE3.) n'a pas rempli son obligation de délivrance.

Il ne s'agirait pas en l'espèce de prouver contre le contenu de l'acte, les époux GROUPE1.) n'attaquant pas l'acte notarié. Ils entendent prouver qu'en l'espèce PERSONNE3.) leur aurait fait croire que le jardin faisait partie des lots et que pour ce faire elle leur a sciemment menti en leur faisant visiter le jardin et en alléguant devant le notaire que le jardin faisait partir des biens immeubles vendus. Ils entendent établir non seulement qu'PERSONNE3.) leur aurait fait visiter le jardin, mais encore qu'ils auraient expressément demandé avant la signature de l'acte notarié si le jardin était bien inclus dans l'objet de la vente, ce qu'PERSONNE3.) leur aurait bien confirmé.

La question ne serait donc pas de savoir si Blanche MOUTRIER a correctement fait son travail lors de la passation de l'acte notarié.

A supposer que le tribunal estime que les deux attestations testimoniales versées en cause tendent à prouver contre et outre le contenu des actes, les époux GROUPE1.) invoquent l'article 1347, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil suivant lequel il peut être prouvé contre et outre le contenu des actes même authentiques, quand il existe un commencement de preuve par écrit. Les époux GROUPE1.) soutiennent disposer d'un commencement de preuve par écrit en l'annonce immobilière annonçant la vente d'un local de commerce avec cave, cour et jardin, celle-ci émanant des deux assignés auxquels elle est opposée.

### **Motifs de la décision**

- *Quant à la recevabilité de la demande*

La recevabilité de la demande n'étant pas autrement contestée et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celle-ci est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

- *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* ».

Au vu des principes directeurs qui régissent la charge de la preuve, il incombe aux époux GROUPE1.) de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

- *Demande des époux GROUPE1.) contre PERSONNE3.)*

Les époux GROUPE1.) entendent engager la responsabilité contractuelle d'PERSONNE3.) sur base des obligations du vendeur et notamment l'obligation de délivrance pour obtenir des dommages et intérêts à hauteur de 140.000.-euros.

Pour ce faire, les époux GROUPE1.) se basent sur l'annonce immobilière, ainsi que sur le compromis de vente et l'acte notarié.

Ils se basent notamment sur le fait que l'annonce immobilière offrait en vente un local de commerce avec un petit jardin. Ils soutiennent qu'en publiant une annonce et en y mentionnant un petit jardin, PERSONNE3.) aurait souscrit un engagement de vendre le local commercial avec le petit jardin.

Or, il est constant en cause que cette annonce immobilière, même si elle constitue une offre de vente, se situe au niveau de la phase pré-contractuelle ayant précédé la vente immobilière, de sorte qu'on se trouve au niveau de la responsabilité délictuelle.

Les époux GROUPE1.) se fondant cependant uniquement sur la responsabilité contractuelle d'PERSONNE3.), il n'y a pas lieu d'analyser l'annonce immobilière ayant précédé le compromis de vente et l'acte notarié.

S'agissant de l'obligation de délivrance, le vendeur est tenu de délivrer la chose qu'il vend. Le vendeur doit délivrer une chose conforme à ce qui était convenu, dans la qualité, sa quantité et son identité.

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'PERSONNE3.) a mis à la disposition des époux GROUPE1.) le local commercial vendu.

Le vendeur doit également livrer une chose conforme. La violation de l'obligation de conformité se révèle par une comparaison entre ce qui avait été promis, expressément ou implicitement, et ce qui a été livré.

En l'espèce, les parties sont liées par un compromis de vente du 29 avril 2020 et par un acte notarié du 28 mai 2020.

Le compromis de vente porte sur « un local de commerce situé au rez-de-chaussée de la résidence ADRESSE6.) située à : L-ADRESSE5.) avec cave et cour cadastré à la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), Numéro : NUMERO4.).

L'acte de vente notarié du 28 mai 2020 porte sur « un immeuble en copropriété dénommé « RESIDENCE JUPITER » sis à L-ADRESSE7.), inscrit au cadastre comme suit :

**- Commune de ADRESSE8.), section A de ADRESSE4.)-**

Numéro 580/8318, lieu-dit : „ADRESSE9.)“, place (occupée), bâtiment à appartements, contenant 1 are 34 centiares

**a) en propriété privative et exclusive :**

\* **Cave(s) constituant le lot numéroNUMERO6.)/U/C/81, au premier sous-sol, avec une surface utile de quarante-six virgule quatre-vingt-neuf mètres carrés (46,89 m<sup>2</sup>), faisant une quotité de 150,997/1000ièmes**

\* **Commerce(s) constituant le lot numéroNUMERO7.)/U/D/00, au rez-de-chaussée, avec une surface utile de cinquante-six virgule cinquante et un mètres carrés (56,51 m<sup>2</sup>), faisant une quotité de 180,859/1000ièmes**

**b) en copropriété et indivision forcée :**

*trois cent trente et un virgule huit cent cinquante-six millièmes des parties communes, y compris le sol au terrain (150,997 + 180,NUMERO8.),856/1.000ièmes). »*

C'est cet immeuble qui a été délivré aux acquéreurs.

Pour prouver que la vente du local commercial comportait également un jardin, les époux GROUPE1.) produisent deux attestations testimoniales et formulent une offre de preuve.

PERSONNE3.) se prévaut de l'article 1341 du Code civil qui dispose qu' « *il doit être passé acte devant notaire ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.* »

En l'espèce, il est constant en cause que ni le compromis de vente, ni l'acte notarié n'incluent un jardin comme faisant partie du local commercial acheté par les époux GROUPE1.).

Les époux GROUPE1.) entendent dès lors prouver outre le contenu de l'acte de vente en y ajoutant un élément qui ne résulte pas dudit acte notarié.

Les époux GROUPE1.) se fondent sur l'article 1347 du Code civil suivant lequel la prohibition de l'article 1341 du Code civil recevrait exception en cas d'un commencement de preuve par écrit. Ils soutiennent que l'annonce publicitaire constituerait un commencement de preuve par écrit et que dès lors ses deux attestations testimoniales, ainsi que l'offre de preuve formulée, seraient recevables.

En effet, suivant l'article 1347 du Code civil, « *les règles ci-dessus reçoivent exception lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit.* »

Aux termes de l'article 1347 alinéa 2 du Code civil, un commencement de preuve par écrit est un acte qui émane de celui contre lequel la demande est formée ou de celui qu'il représente et qui rend vraisemblable le fait allégué.

Le commencement de preuve par écrit peut ainsi être le fait de celui qui avait reçu mandat de la personne à qui on l'oppose. L'acte émis par le mandataire, ès qualités, est par conséquent assimilé à celui directement émis par le mandant.

En l'espèce, le tribunal constate que l'annonce publicitaire sur le site SOCIETE2.). LU n'émane pas d'PERSONNE3.), mais de la société B.H. qui ne conteste pas avoir fait mettre cette annonce publicitaire en ligne, mais dont il n'est pas allégué qu'elle aurait ainsi agi dans le cadre d'un mandat et qui souligne elle-même qu'il n'aurait jamais été question d'un jardin. Le tribunal estime partant que cette annonce publicitaire ne saurait constituer un commencement de preuve par écrit.

A défaut de commencement de preuve par écrit, la preuve par témoins est inadmissible.

La demande des époux GROUPE1.) est partant à déclarer non fondée à l'encontre d'PERSONNE3.).

- *Demande des époux GROUPE1.) contre la société B.H.*

Les époux GROUPE1.) recherchent la responsabilité délictuelle de la société B.H. en lui reprochant d'avoir violé son obligation d'information et de vérification, pour avoir publié une annonce contenant des fausses indications voire des indications mensongères.

Il est admis que l'agent immobilier engage sa responsabilité délictuelle s'il présente à la vente un objet différent de celui réellement mis en vente et s'il induit de ce fait l'acheteur en erreur, ainsi que s'il n'effectue pas les vérifications nécessaires relatives à l'objet qu'il propose à la vente, car il lui appartient d'informer les clients intéressés des données exactes de cet objet. Il doit ainsi répondre de toutes les négligences commises relativement à ses obligations, et même plus généralement, de toutes les négligences relatives aux prestations intellectuelles et matérielles commises par lui dans l'exécution de la mission lui confiée et réparer le préjudice étant résulté de sa faute professionnelle (TAL, 26 octobre 2004, n° 73491).

Ainsi, le tiers professionnel intervenant dans l'acte de vente peut, dans les limites des compétences professionnelles attendues de lui, voir sa responsabilité engagée au cas où il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise (note Y. Dagnorne-Labbé sous Cass. fr. civ., 1re, 18.4.1989, Répertoire Defrénois, 1990, I, art. 34727, p. 288 ; Cass. fr. civ., 1re, 13.11.1997, Bull. civ., I, n° 308, p. 209).



En s'appropriant les données transmises par les propriétaires et en les continuant à son client sans même les vérifier du moins sommairement, l'agent immobilier manque à son obligation d'apporter des soins suffisants en ce qui concerne les caractéristiques de l'objet de la vente (P. Le Tourneau et L. Cadiet, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz Action, éd. 2002/2003, n° 4831 ; TAL, 30 janvier 2007, n° 97880).

Plus précisément, il a été jugé que l'agent immobilier commet une faute d'imprudence, respectivement de négligence en confirmant des informations inexactes de la partie vendeuse sur un état de choses, comme s'il s'était effectivement livré à des investigations sur la consistance de la chose (CA, 4 juillet 2007, Pas. 34, p. 41).

Dans le cadre de sa mission d'intermédiaire dans les opérations portant sur les biens immobiliers, l'agent immobilier doit notamment vérifier le titre de propriété du vendeur et se renseigner sur les caractéristiques de l'immeuble (la surface habitable, le nombre de pièces, la catégorie énergétique, les éventuelles servitudes, les limites officielles du terrain suivant extrait du cadastre), afin d'en évaluer le prix. (P. Brasseur, *Accès à la propriété, droit de la construction et responsabilité au Luxembourg*, éd. Larcier, 2018, p. 74).

L'agent immobilier est en tout état de cause soumis à cette obligation de renseignement et de vérification, peu importe si le jardin était un critère déterminant pour le potentiel acheteur d'acquérir le bien ou pas.

Il résulte de l'annonce publiée par la société B.M. sur le site web SOCIETE2.)LU que le local commercial mis en vente comporte une cour et un petit jardin, alors que suivant le compromis de vente du 29 avril 2020 et de l'acte de vente du 28 mai 2020, aucun jardin ne faisait partie de la vente du local commercial.

Le comportement fautif dans le chef de la société B.M. est partant établi.

Concernant le préjudice subi par les époux GROUPE1.), ils soutiennent que celui-ci s'élèverait à la somme de 140.000.-euros au vu du fait qu'PERSONNE3.) avait reçu une offre d'achat pour le jardin litigieux d'un promoteur immobilier qui lui proposait une somme de 140.000.-euros. Ils se basent sur une pièce versée par la société B.M., à savoir un courrier envoyé par le notaire Karine REUTER à PERSONNE3.) en date du 3 août 2020 lui demandant si elle voulait exercer son droit de préemption au prix de 140.000.-euros lors de la vente de la moitié indivise du terrain litigieux par les co-indivisaires du terrain.

Le Tribunal constate que les époux GROUPE1.) ne donnent aucune précision quant à la surface du jardin censé faire partie de la vente du local commercial. La seule information dont dispose le Tribunal est celle que l'annonce publicitaire fait état d'un petit jardin.

Au vu de ce qui précède, le tribunal évalue leur préjudice *ex aequo et bono* au montant de 8.000.-euros.

Il y a partant lieu de condamner la société B.H. à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 8.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 juin 2021 jusqu'à solde.

- *Demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de la société B.H. contre les époux GROUPE1.) pour procédure abusive et vexatoire*

PERSONNE3.) sollicite la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement d'un montant de 5.000.-euros pour procédure abusive et vexatoire.

La société B.M. sollicite également la condamnation des époux GROUPE1.) au paiement d'un montant de 5.000.-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 dégénérerait 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.

Les époux GROUPE1.) ayant obtenu gain de cause en ce qui concerne leur demande à l'encontre de la société B.M., aucun comportement fautif ne saurait être retenu dans leur chef. La demande de la société B.M. est partant à rejeter comme non fondée.

Même si les époux GROUPE1.) n'ont pas obtenu gain de cause concernant leur demande à l'égard d'PERSONNE3.), aucun abus de droit n'est établi dans leur chef, de sorte que la demande est à rejeter comme non fondée.

- *Quant aux demandes accessoires*

- *Quant à l'indemnité de procédure*

Les époux GROUPE1.) demandent la condamnation d'PERSONNE3.) et de la société B.M. chacun à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) demande la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société B.M. demande la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-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, les époux GROUPE1.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre d'PERSONNE3.). Il en est de même pour la société B.M. qui est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre des époux GROUPE1.).

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande des époux GROUPE1.) en paiement d'une indemnité de procédure à l'encontre de la société B.H. est à déclarer non fondée, tout comme la demande d'PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité de procédure à l'encontre des époux GROUPE1.).

- *Quant à 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 a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

- *Quant aux frais et dépens de l'instance*

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens et de les imposer pour moitié aux époux GROUPE1.) et pour l'autre moitié à la société B.H., avec distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX et de Maître Sylvain L'HOTE, qui la demandent, 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 principale en la forme ;

la dit non fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE3.) ;

la dit partiellement fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 8.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 22 juin 2021 jusqu'à solde ;

dit la demande principale non fondée pour le surplus ;

reçoit les demandes reconventionnelles en la forme ;

les déclare non fondées ;

déboute PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), ainsi qu'PERSONNE3.) et la société anonyme B.M. (SOCIETE1.) SA de leurs demandes respectives 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 ;

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) et pour l'autre moitié à la société SOCIETE1.) SA, avec distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX et de Maître Sylvain L'HOTE, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.