

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par l'étude GROZINGER PARTNER S.A., représentée par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendues la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « SOCIETE1. ») et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « CI ») (ensemble les « Parties Demanderesses ») par l'organe de Maître Morgane IMGRUND, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître France JOACHIM, avocat, en remplacement de Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat constitué.

1. Faits constants

Le 3 avril 2019, PERSONNE1.) et SOCIETE1.) ont signé un compromis de vente (ci-après le « Compromis Initial ») ayant le contenu suivant :

« OBJET DESIGNE

Terrain sis à ADRESSE4.)

Section B de ADRESSE5.)

Parcelle No NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.)

Ainsi que cette réalité se poursuit et se comporte actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes dont elle peut être grevée ou avantagée.

Le prix de vente conclu et accepté par les 2 parties s'élève à 800.000,- €

Etl : Huit cents mille euros, payable dans sa totalité le jour de l'acte.

Il est convenu entre les parties que l'acte notarié sera signé devant le Notaire au plus tard le 30/06 2019.

(mention manuscrite) Dépassé cette date, le compromis est automatiquement annulé (mention manuscrite)

CLAUSES ET CONDITIONS :

- *Les frais et honoraires de l'acte notarié sont à charge de l'acheteur.*
- *Les remise des clés se fera à l'acte notarié.*
- *En cas de résiliation du présent compromis pour une raison autre que mentionnée sous la condition suspensive, une pénalité égale à 10% du prix sera à payer par la partie rétractante à l'autre partie, ainsi que les frais de l'intermédiaire s'élevant à [2%] (mention rayée) plus 17% de TVA sur le prix de vente.*
- *Le présent compromis est fait sous la **condition suspensive** de l'acceptation de crédit et que celui-ci nous parvienne par écrit dans un délai de 6 semaines à partir de l'acceptation des autorisations.*

L'acheteur
[signature]

Le vendeur
[signature] »

2. Procédure

Par acte de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 octobre 2020, les Parties Demanderesses, comparaisant par Maître Morgane IMGRUND, ont assigné PERSONNE1.) devant le tribunal de ce siège.

L'étude GROZINGER PARTNER S.A., représentée par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat, s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 4 novembre 2020.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2020-09400. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 10 novembre 2022 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 26 avril 2023.

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

3. Prétentions des parties

3.1. Les Parties Demanderesses

Les Parties Demanderesses demandent de prononcer la résolution du Nouveau Compromis avec effet au 1^{er} juillet 2020 aux torts exclusifs de PERSONNE1.), et de condamner ce dernier à payer à SOCIETE1.) le montant de 80.000.- euros sur le fondement du Nouveau Compromis, le montant de 871,65.- euros exposé pour la réalisation des sondages archéologiques et le montant de 300.000.- euros au titre de la perte de chance, le tout avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1^{er} juillet 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elles demandent aussi de condamner PERSONNE1.) à payer au profit de CI sur le fondement du Nouveau Compromis le montant de 18.720.- euros à titre de commission avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1^{er} juillet 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elles demandent, en outre, de condamner PERSONNE1.) à leur payer 7.000.- euros au titre des frais d'avocat, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juillet 2020, sinon à partir du 31 juillet 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elles demandent aussi de dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

Enfin, elles demandent à ce que PERSONNE1.) soit condamné à leur payer 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Morgane IMGRUND qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel ou opposition sur minute et avant enregistrement sans caution.

Les Parties Demanderesses font valoir qu'en souscrivant à la condition d'obtenir les autorisations nécessaires, PERSONNE1.) se serait obligé à entreprendre toutes les démarches utiles à l'obtention des autorisations de construire et à consentir les efforts nécessaires au succès de pareilles démarches.

Le fait qu'aucune date limite n'ait été fixée ne porterait pas à conséquence. PERSONNE1.) se serait cependant subitement opposé à l'entreprise de toutes les démarches nécessaires, et aurait refusé leur réalisation, voire aurait empêché la réalisation des conditions suspensives qui lui incombaient.

La résolution du Nouveau Compromis serait justifiée par l'attitude de PERSONNE1.) et devrait être prononcée avec effet au 1^{er} juillet 2020 aux torts exclusifs de ce dernier qui serait à l'origine de la rupture du Nouveau Compromis par courrier du 3 juin 2020.

Elles demandent encore de condamner PERSONNE1.) à leur payer des dommages-intérêts à hauteur des montants susénoncés.

Quant à la prétendue absence de qualité à agir de CI

La qualité pour agir serait une question de fond et non de recevabilité et l'intérêt à agir serait donné dès lors que la mesure réclamée profiterait au demandeur.

PERSONNE1.) ayant signé le Nouveau Compromis établi sur papier à entête de CI et mentionnant les frais d'intermédiaire, il serait malvenu de contester *a posteriori* l'existence de l'intermédiaire CI qui serait intervenu comme agent immobilier et qui n'aurait jamais eu l'intention de se substituer dans les droits de SOCIETE1.).

La stipulation au profit de CI serait une stipulation pour autrui acceptée à la fois par SOCIETE1.), PERSONNE1.) et enfin par CI, dans la mesure où elle s'en prévaudrait à l'égard de PERSONNE1.).

Quant au principe de cohérence

Il n'y aurait pas eu de changement de position procédurale de la part des Parties Demanderesses, ce dans la mesure où les moyens invoqués l'auraient été pour la première fois dans l'assignation.

Le principe de cohérence ne saurait donc s'appliquer en l'espèce.

Plus précisément, les moyens invoqués ne prêteraient aucunement à confusion, contrairement aux prétentions de PERSONNE1.). Il n'aurait pas pu se méprendre sur l'objet de la demande. Toutes les démarches en vue de l'obtention des autorisations

auraient été accomplies par PERSONNE1.) et SOCIETE1.) n'aurait acheté qu'un projet en cours d'autorisation.

Quant à l'attestation testimoniale de PERSONNE2.)

Cette attestation testimoniale répondrait aux conditions des articles 402 et suivants du Nouveau Code de procédure civile. PERSONNE2.) ne se trouverait pas, dans le cadre du présent litige, en relation directe avec SOCIETE1.). Il n'aurait aucun lien avec CI.

PERSONNE3.) serait le bénéficiaire effectif unique de SOCIETE1.) et l'actionnaire majoritaire de SOCIETE3.) SA, de telle manière qu'il pourrait les domicilier à son adresse. Ce fait n'aurait pas d'influence sur la recevabilité de son attestation testimoniale.

Quant à l'intervention de SOCIETE4.) SA

Les Parties Demanderessees ne s'expliquent pas le fait que le certificat de l'OAI de l'architecte PERSONNE4.) ferait état de la société SOCIETE4.) SA comme maître de l'ouvrage. Cette dernière société ne se serait jamais intéressée au projet immobilier en cause.

Il appartiendrait à PERSONNE1.) de clarifier cette circonstance avec son architecte.

Quant au prétendu caractère nul et non avenu du Nouveau Compromis

Le Nouveau Compromis serait valable dans la mesure où le Compromis Initial aurait été conclu sous condition suspensive d'obtention d'un crédit, de telle manière que PERSONNE1.) aurait encore disposé des droits nécessaires parce qu'il serait resté propriétaire du terrain jusqu'à la réalisation de la condition suspensive.

Avec la résolution du Compromis Initial avec effet rétroactif, les parties se seraient trouvées dans la situation comme si le Compromis Initial n'avait jamais existé. Le Nouveau Compromis serait ainsi à considérer comme valable à compter de sa date de signature.

Quant au prétendu empêchement de la réalisation des conditions par SOCIETE1.)

PERSONNE1.) serait en aveu qu'il aurait eu la charge d'obtenir l'autorisation de construire.

SOCIETE1.) ne l'aurait nullement privé de la possibilité d'obtenir ces autorisations.

Quant à la prétendue clause pénale

Le terme « résiliation » utilisé dans le cadre de la clause pénale serait à interpréter comme visant « toutes les causes mettant fin au Compromis, à l'exception des causes expressément exclues, et non seulement la résiliation de celui-ci ».

Il n'y aurait jamais eu renonciation à cette clause. Il s'agirait bien d'une clause pénale et non d'une clause de dédit.

De même, il résulterait de la jurisprudence française que la résolution laisserait survivre les clauses contractuelles régissant les conséquences de la résolution et donc la clause pénale.

La résolution du Nouveau Compromis ne ferait donc pas obstacle à l'application de la clause pénale.

Pour ce qui est de la demande de réduction de la clause, les Parties Demanderesses font valoir qu'elle correspondrait bien au taux habituel appliqué en la matière et ne serait donc pas réductible.

Quant au caractère exclusif de la clause pénale, elles font valoir que la demande de PERSONNE1.) ne serait pas fondée.

Quant à la perte de chance

Il serait indifférent que l'offre faite par SOCIETE5.) SARL à SOCIETE1.) serait inconnue par PERSONNE1.).

De même la réalisation des conditions prévues dans cette offre de dépendrait pas uniquement de SOCIETE1.), l'obtention de l'autorisation de bâtir incombant à PERSONNE1.). SOCIETE5.) SARL aurait par ailleurs la capacité financière de financer l'acquisition par fonds propres.

Les prétentions de PERSONNE1.) critiquant la réunion des conditions de la perte de chance seraient non fondées. Cette perte de chance serait bien supérieure à 50%.

Quant aux avances pour les frais de sondages archéologiques

Ces avances auraient été faites sur la base d'un mandat exprès de telle manière que PERSONNE1.) devrait la restitution de ces frais à SOCIETE1.), ces frais étant fixés par SOCIETE1.) à 871,65.- euros, aucune autre facture n'ayant été reçue par elle.

Quant à la prétendue demande nouvelle

La résiliation intervenue le 1^{er} juillet 2020 à l'initiative de SOCIETE1.) aurait déjà été invoquée dans les faits exposés dans l'assignation. Elle aurait été virtuellement comprise dans la demande originaire. Elle ne serait donc pas nouvelle.

Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.)

La demande en paiement basée sur la clause pénale ne serait pas fondée.

Le dommage moral serait en état de pure allégation.

3.2. PERSONNE1.)

Quant à la qualité à agir de CI

PERSONNE1.) soulève d'abord l'absence de qualité d'agir de CI.

CI ne serait nullement impliquée tant dans le Compromis Initial que dans le Nouveau Compromis et n'en serait pas partie.

Le Compromis Initial et le Nouveau Compromis ne comporteraient que deux signatures : celle de PERSONNE1.) et celle de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) n'aurait pas non plus fait usage de la clause de substitution qui resterait dépourvue d'effets.

Le simple fait que le logo de CI figurerait sur le Nouveau Compromis ne suffirait pas à établir sa qualité d'intermédiaire.

SOCIETE1.) ne se serait jamais prévalu de la stipulation pour autrui.

CI ne justifierait ainsi d'aucun intérêt à agir, ni d'aucune qualité à agir, et ses demandes seraient irrecevables.

Quant à l'estoppel (principe de cohérence)

Il soulève encore le moyen de l'estoppel en raison de la prétendue incohérence des moyens développés par les Parties Demanderesses.

Les prétentions des Parties Demanderesses contreviendraient au principe de cohérence, ou estoppel, en ce qu'elles entendraient se prévaloir, en même temps, de la résolution du Nouveau Compromis et de sa résiliation aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

La résolution ayant un effet rétroactif, il serait incohérent de demander que les effets de la résolution ne commencent à courir qu'à partir du 1^{er} juillet 2020. Si résolution il y avait, elle impliquerait un retour au *statu quo ante*, soit à la date du 15 mai 2019, antérieure à la conclusion du Nouveau Compromis le 16 mai 2019.

Il serait alors cohérent de demander l'indemnisation de la perte de chance et le remboursement des frais avancés, mais non le versement des indemnités conventionnelles, quoique toutes ces demandes sont formellement contestées.

Il y aurait ainsi contradiction qui causerait un préjudice manifeste à PERSONNE1.) qui ne pourrait pas se défendre à une demande et à son contraire.

Il y aurait encore contradiction entre des obligations respectives d'obtenir les autorisations nécessaires relevant de la responsabilité, d'une part, de PERSONNE1.), et d'autre part, de SOCIETE1.).

Quant à l'absence de conformité à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile

PERSONNE1.) fait aussi valoir que si l'estoppel ne s'appliquait pas, il faudrait retenir que l'assignation serait imprécise et ne répondrait pas à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'attestation testimoniale de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) aurait une communauté d'intérêts avec SOCIETE1.). PERSONNE2.) serait l'administrateur unique de SOCIETE6.) qui détiendrait un tiers des actions de la société SOCIETE3.) SA, alors que SOCIETE1.) détiendrait un autre tiers de ses actions. Les deux dernières sociétés auraient leur siège social à la même adresse.

PERSONNE1.) ne remettrait pas en cause la recevabilité de l'attestation, mais sa crédibilité en raison de sa communauté d'intérêts, sinon de sa collaboration avec SOCIETE1.) non révélée dans le cadre de son attestation.

Quant au fond

Quant à la délivrance de permission de voirie

PERSONNE1.) conteste formellement s'être opposé à un quelconque moment à la délivrance de la permission de voirie.

Principalement, quant à l'absence d'effets du Nouveau Compromis

Dans la mesure où le Nouveau Compromis ne stipulerait pas qu'il remplacerait le Compromis Initial, ce dernier serait resté valable. Il aurait donc lieu de déclarer caduc le Nouveau Compromis qui n'aurait pas pu produire d'effet et qui serait nul et non avenu. En effet, jusqu'au 30 juin 2019, les conditions suspensives auraient encore pu se réaliser.

Le Compromis Initial contiendrait une clause selon laquelle « *il est convenu entre les parties que l'acte notarié sera signé devant le Notaire au plus tard le 30/06/2019. Dépasser cette date, le compromis et automatiquement annulé* ».

Aucun acte notarié n'ayant été conclu, le Compromis Initial serait devenu caduc à compter du 1^{er} juillet 2019, et il y aurait lieu de prononcer cette caducité et de débouter les Parties Demanderesse de toutes leurs demandes.

Subsidiairement, à propos du Nouveau Compromis

Le Nouveau Compromis stipule qu'il « *sortira de ces faits une fois que toutes les autorisations seront accordées pour la construction des 4 maisons et purgées de tous recours* ».

Il aurait donc, en principe, appartenu à PERSONNE1.) de veiller de bonne foi à l'obtention des autorisations dans les meilleures conditions.

Or, SOCIETE1.) aurait matériellement privé PERSONNE1.) de toute possibilité de réaliser ou faire réaliser l'obligation d'obtention des autorisations nécessaires qui lui

auraient incombé en vertu Nouveau Compromis. SOCIETE1.) aurait reconnu avoir mandaté l'architecte PERSONNE4.).

De même, il ressortirait de manière parfaitement claire de l'offre d'achat conclue entre SOCIETE1.) et SOCIETE5.) SARL que SOCIETE1.) assumerait la responsabilité de l'obtention des autorisations nécessaires.

SOCIETE1.) serait aussi à l'origine de l'emploi de l'architecte PERSONNE4.) et à l'initiative de l'inscription de SOCIETE4.) SA sur le certificat OAI comme maître de l'ouvrage à la place de PERSONNE1.).

SOCIETE1.) aurait ainsi seule assumé la charge de la réalisation des deux conditions suspensives prévues au Nouveau Compromis.

De même, SOCIETE1.) serait à l'origine de la fin des relations saines entre parties contractantes à partir du 22 juin 2020 en raison des prétendues menaces proférées.

Plus subsidiairement, quant à la contestation des demandes indemnitaires

Le Compromis Initial n'aurait jamais été remplacé par le Nouveau Compromis et le Compromis Initial aurait compris une clause résolutoire qui aurait pris effet le 30 juin 2019.

La clause comprise dans le Nouveau Compromis ferait référence à la « résiliation » et non à une résolution. Il y aurait donc lieu de débouter les Parties Demanderesse, dont l'action serait fondée sur l'article 1184 du Code civil, de leurs demandes indemnitaires sur la base de cette clause.

PERSONNE1.) conteste la qualification de clause pénale, les Parties Demanderesse restant en défaut d'établir sa fonction indemnitaire et comminatoire. Il s'agirait d'une clause de dédit.

Il n'y aurait pas de demande de résiliation à tel point qu'il y aurait renonciation à la clause de dédit.

Si les Parties Demanderesse formaient une demande en résiliation dans leurs conclusions du 9 janvier 2022, il s'agirait d'une demande nouvelle irrecevable. Si jamais cette demande était recevable, il appartiendrait au Tribunal de retenir que la résiliation serait intervenue aux torts exclusifs de SOCIETE1.) à la date du 22 juin 2020 à l'initiative de PERSONNE1.).

Subsidiairement, si la qualification de clause pénale était retenue, il y aurait lieu de la réduire et, en raison de son caractère exclusif, il y aurait lieu de débouter les Parties Demanderesse de toutes leurs autres demandes de dommages intérêts supplémentaires.

Quant à la demande sur le fondement de la perte de chance, PERSONNE1.) fait valoir que l'offre faite par SOCIETE5.) SARL à SOCIETE1.) ne lui serait pas opposable, parce qu'elle n'aurait pas fait l'objet d'un enregistrement et parce que PERSONNE1.) l'aurait ignorée jusqu'à ce qu'elle n'eût été versée par les Parties Demanderesse.

De même, la réalisation des conditions prévues dans le compromis conclu entre SOCIETE1.) et SOCIETE5.) SARL ne dépendrait pas de PERSONNE1.), de telle manière qu'aucune faute ne serait prouvée à son égard.

Plus subsidiairement, PERSONNE1.) fait valoir que les éléments constitutifs de la perte de chance ne seraient pas réunis.

Encore plus subsidiairement, PERSONNE1.) conteste le montant réclamé par les Parties Demandereses sur ce fondement et fait valoir que la prétendue perte de chance ne saurait excéder 50% du montant de la plus-value attendue, soit au maximum 150.000.- euros.

Quant à la demande de remboursement des frais avancés pour PERSONNE1.) pour les sondages archéologiques, ce dernier fait valoir que le Nouveau Compromis aurait été rompu au plus tard au 22 juin 2020 et que les frais déboursés postérieurement à cette date ne pourraient pas être considérés comme avancés par SOCIETE1.) pour le compte de PERSONNE1.). En l'espèce la facture serait datée du 22 juillet 2020 et aucune preuve de paiement ne serait versée. En toute hypothèse, le montant contesté de 871,65.- euros serait le montant maximal pouvant être revendiqué par SOCIETE1.) au titre des sondages archéologiques.

Quant aux demandes reconventionnelles

PERSONNE1.) demande reconventionnellement et subsidiairement de constater que la résiliation du Nouveau Compromis est intervenue le 22 juin 2020 aux torts exclusifs de SOCIETE1.).

Il demande aussi, à titre subsidiaire, que SOCIETE1.) voire les Parties Demandereses soient condamnées à lui payer les montants prévus à titre d'indemnité conventionnelle de 80.000.- euros et de 18.720.- euros TTC.

En tout état de cause, il prétend que les comportements de SOCIETE1.) l'auraient mené à un état d'anxiété et il demande la réparation de son prétendu dommage moral à hauteur de 12.500.- euros de la part de SOCIETE1.), respectivement des Parties Demandereses.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande le paiement de 10.033,67.- euros au titre des honoraires d'avocat, une indemnité de procédure d'un montant de 15.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement nonobstant toutes les voies de recours et sans caution.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant à la recevabilité

4.1.1. Quant à la qualité à agir

La qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu et contesté (H. SOLUS et R. PERROT, *Droit Judiciaire privé*, tome I, Sirey, 1961, n^{os} 262 et s., pp. 243 et s.). Elle constitue pour le sujet le droit d'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (J. VINCENT, *Rép. Dalloz, Procédure civile et commerciale*, v^o « Action », 1955, n^o 61).

A qualité pour agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité pour le faire.

Il s'ensuit que la qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsqu'elle est intentée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir sanction (Cour d'appel (référé), 23 octobre 1989, n^o 11.429 du rôle).

La vérification de l'existence réelle du droit ou de la lésion invoqués ne produit une incidence que sur le bien-fondé de la demande.

En l'espèce, PERSONNE1.) prétend que CI n'aurait aucune qualité à agir.

Or, dans la mesure où CI se prétend titulaire d'un droit contre PERSONNE1.), elle a qualité d'agir, la réponse à la question de l'existence de son droit n'ayant une influence que sur le bien-fondé de sa demande.

4.1.2. Quant au principe de cohérence

L'estoppel est une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, autrement qualifiée d'exception d'indignité ou principe de cohérence. Ce principe s'oppose à ce qu'une partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancé auparavant. Selon le principe d'estoppel, une partie ne peut se prévaloir d'une position contraire à celle qu'elle a prise antérieurement lorsque ce changement se produit au détriment d'un tiers. Cette interdiction de se contredire a comme conséquence que sont déclarés irrecevables les moyens en raison de leur incompatibilité avec la position adoptée antérieurement par les parties

Le principe de l'estoppel implique que deux éléments au moins soient réunis ; il faut que dans un même litige opposant les mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice.

Ces deux conditions doivent être réunies pour que l'on puisse faire application de l'estoppel, car il ne peut être question d'empêcher toutes les initiatives des parties et de porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni d'affecter la substance même

des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

D'après PERSONNE1.), les Parties Demanderesses invoqueraient à la fois la résolution sur le fondement de l'article 1184 du Code civil prenant effet au 1^{er} juillet 2020, et entendraient obtenir en même temps le paiement d'indemnités contractuelles prévues en cas de résiliation. La résolution et la résiliation n'auraient pas les mêmes effets. Il y aurait contradiction entre les demandes invoquées.

En même temps, PERSONNE1.) prétend qu'il y aurait incohérence entre une demande à son encontre fondée sur la prétendue mauvaise exécution de sa part de son obligation d'obtenir les autorisations nécessaires et une offre liant SOCIETE1.) et SOCIETE5.) SARL selon laquelle il appartiendrait à SOCIETE1.) d'obtenir lesdites autorisations.

En l'espèce, il résulte clairement de l'assignation que les Parties Demanderesses demandent la résolution judiciaire du Nouveau Compromis avec effet au 1^{er} juillet 2020 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et le paiement d'indemnités contractuelles prévues par ce compromis « *en cas de résiliation* ».

Il apparaît ainsi clairement qu'il s'agit de demandes différentes qui ne sont nullement en contradiction, les questions de savoir à quelle date la résolution prend effet et si elle peut entraîner le paiement d'une indemnité prévue « *en cas de résiliation* » étant des questions de fond sur lesquelles PERSONNE1.) a pris plus amplement position dans la suite.

De même, la réponse à la question de savoir si PERSONNE1.) était tenu d'une obligation d'obtenir des autorisations, s'il a exécuté ses prétendues obligations ou s'il a été libéré de celles-ci est une question portant sur le fond du litige sur laquelle PERSONNE1.) prend amplement position.

En conclusion, aucune contradiction dans les propos des Parties Demanderesses ne saurait ainsi être retenue.

4.1.3. Quant à la prétendue contrariété à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile

Dans ses Conclusions II du 15 novembre 2021, PERSONNE1.) prétend qu'il aurait dans le cadre de ses développements compris dans les Conclusions I du 22 février 2021 « *suffisamment exposé, avant tout autre développement sur le fond, ce en quoi l'acte introductif d'instance [n'énoncerait] pas avec la précision requise l'objet de la demande tel que requis par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile* ».

Il est admis que l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile s'applique aux causes de nullité énoncées à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile et que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence* ».

En l'espèce, les Conclusions I de PERSONNE1.) du 22 février 2021 commencent par ce qui suit :

« À titre liminaire, le défendeur soulève que la société SOCIETE2.) n'a pas qualité pour agir à l'encontre du sieur PERSONNE1.).

À titre tout aussi liminaire, le défendeur soulève l'exception d'estoppel en raison de l'incohérence des moyens développés par les parties demanderesses dans le cadre de leur acte introductif d'instance.

À des fins de meilleure compréhension, le défendeur entend procéder à l'exposé des faits pour ensuite revenir en détail sur les raisons pour lesquelles il appartient à votre Tribunal de déclarer les demandes des parties demanderesses irrecevables. »

Même à admettre que le moyen d'estoppel recouvre celui de l'absence d'objet prévue par l'article 154 Nouveau Code de procédure civile, il n'a pas été présenté *in limine litis*.

Or, il faut aussi souligner que si dans ses premières conclusions, le moyen de l'estoppel est développé, PERSONNE1.) ne développe pas de moyen fondé sur l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Le moyen de PERSONNE1.) sur base de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile relatif à l'absence d'objet de l'assignation est à déclarer irrecevable pour ne pas avoir été présenté au seuil de l'instance.

4.1.4. Quant au moyen relatif à une prétendue demande nouvelle de résiliation

D'après PERSONNE1.), les Parties Demanderesses formeraient une demande subsidiaire nouvelle en vue de la reconnaissance de la résiliation par SOCIETE1.) au 1^{er} juillet 2020 dans leurs conclusions du 9 janvier 2022.

D'après les Parties Demanderesses, la résiliation intervenue le 1^{er} juillet 2020 à l'initiative de SOCIETE1.) aurait déjà été invoquée dans les faits exposés dans l'assignation. Elle aurait été virtuellement comprise dans la demande originale. Elle ne serait donc pas nouvelle.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originale, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originale par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial. Il a généralement été admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Sommairement expliqué, le fondement de cette règle est généralement donné par la notion de contrat judiciaire : le demandeur introduit une action en justice, le défendeur accepte le débat sur cette question et le demandeur ne peut plus de façon unilatérale changer les termes du débat. On parle aussi d'immutabilité du litige (Th. Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2^e éd., 2019, n° 1114 et 1115).

Le domaine de la demande nouvelle entraînant la sanction de l'irrecevabilité est réduit par deux techniques qui opèrent au regard de l'élément constitutif qu'est l'objet de la demande. Il s'agit, d'un côté, de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile qui permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant et, de l'autre côté, par les demandes virtuellement comprises dans l'acte introductif d'instance (Th. Hoscheit, *op. cit.*, n° 1117).

Il résulte ce qui suit de l'assignation (page 4) :

« Excédées par le mutisme du Vendeur, les Parties Demanderesses finirent par résilier le Compromis de Vente par courrier recommandé et télécopie du 1^{er} juillet 2020 pour faute du Vendeur dans la réalisation des obligations qui lui incombent et réclamèrent paiement de l'indemnité contractuelle prévue au Compromis (pièce 12 de Maître IMGRUND). La résiliation fut par ailleurs signifiée au Vendeur par huissier en date du 21 juillet 2020 (pièce 13 de Maître IMGRUND). »

Il y a lieu de retenir que dans la mesure où la référence à la résiliation résulte clairement de l'exposé contenu dans l'assignation, cette demande formée par les Parties Demanderesses était virtuellement comprise dans les prétentions exposées dans l'assignation et que cette demande est donc recevable.

Les demandes des Parties Demanderesses n'étant pas autrement éternuées 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 forme et délai de la loi.

4.2. Quant au fond

4.2.1. Quant aux demandes des Parties Demanderesses

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'examiner dans un premier temps le moyen de défense de PERSONNE1.) contestant la validité du Nouveau Compromis, avant de répondre aux moyens des Parties Demanderesses.

4.2.1.1. *Quant à la validité du Nouveau Compromis*

À titre de défense, PERSONNE1.) fait valoir que le Nouveau Compromis serait nul respectivement dépourvu d'effets.

Les Parties Demanderesses s'opposent à ce moyen en faisant valoir qu'elles bénéficiaient de deux compromis de vente valables et prétendent que PERSONNE1.) auraient bien pu disposer de ses droits sur l'immeuble à leur profit dans le cadre de deux compromis différents.

D'après l'article 1131 du Code civil, *« l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet »*.

Dans le cadre d'un contrat synallagmatique, la cause réside dans la contreprestation, elle est la contrepartie obtenue.

En l'espèce, il existe deux contrats relatifs à la vente ayant pour objet le même bien immeuble, contrats conclus respectivement les 3 avril 2019 et 16 mai 2019.

Il y a cependant lieu de souligner que les deux contrats ne procurent pas au vendeur, PERSONNE1.) la même contrepartie.

En effet, il résulte du Nouveau Compromis signé le 16 mai 2019 que si le prix de vente reste le même que dans le Compromis Initial, « *les frais de l'architecte sont à charge du propriétaire et seront déduits à l'acte du montant total de la vente* ».

Il en résulte que tout en portant sur le même objet, le Nouveau Compromis entraîne pour PERSONNE1.) une perte par rapport au Compromis initial, dans la mesure où il est tenu de supporter les frais d'architecte, et ce sans la moindre contrepartie.

Il y a donc lieu d'en déduire que cette convention, dépourvue de cause, est nulle (dans le même sens, voy. Cass. fr. com., 21 avril 1992, n° 90-12.161) sachant qu'il résulte de la jurisprudence constante que la sanction de l'absence de cause est une nullité absolue (Cour d'appel, 23 novembre 2023, n° 222/22, n° CAL-2020-01039).

En conclusions, il y a lieu de retenir que le Nouveau Compromis signé le 16 mai 2019 est nul.

4.2.1.2. *Quant à l'action en résolution du Nouveau Compromis*

Dans la mesure où le Nouveau Compromis est nul, l'action en résolution de ce dernier devient sans objet.

4.2.1.3. *Quant à l'action en paiement d'une indemnité contractuelle*

Les Parties Demanderesses demandent de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 80.000.- euros sur le fondement du Nouveau Compromis, et à payer au profit de CI sur le fondement du Nouveau Compromis le montant de 18.720.- euros à titre de commission, à chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1^{er} juillet 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Dans la mesure où le Nouveau Compromis est nul, cette demande des Parties Demanderesses est sans objet.

À titre superfétatoire, il y a lieu de noter que même si la demande était fondée sur le Compromis Initial, il résulte de ce dernier qu'il devenait caduc à la date du 30 juin 2019 en l'absence de signature d'un acte authentique devant notaire (« *dépassé cette date, le compromis est automatiquement annulé* »).

Les « *indemnités contractuelles* » prévues dans le cadre du Compromis Initial n'étaient prévues qu'en cas de « *résiliation du présent compromis pour une raison autre que mentionnée sous la condition suspensive* ». Même si les Parties Demanderesses font

valoir que la notion de « *résiliation* » viserait « *toutes les causes mettant fin au [Nouveau] Compromis, à l'exception des causes expressément exclues, et non seulement la résiliation de celui-ci* », il y a lieu de souligner qu'à la fois le Compromis Initial et le Nouveau Compromis visent la « *résiliation du présent compromis pour une raison autre que mentionnée sous la condition suspensive* ». Or ladite condition suspensive fait référence à « *l'acceptation du crédit* » devant parvenir « *dans un délai de 6 semaines à partir de l'acceptation des autorisations* ». Si le Compromis Initial est devenu caduc, c'est parce que l'acte authentique n'a pu être établi et signé dans les délais.

Il y a donc lieu de retenir qu'en application de la « *condition suspensive* » aucune « *indemnité contractuelle* » n'est due.

La demande est ainsi à rejeter.

4.2.1.4. *Quant à la demande de remboursement des frais exposés pour la réalisation de sondages archéologiques*

Les prétendues avances au titre de la réalisation de sondages archéologiques auraient été faites sur la base d'un mandat exprès de telle manière que PERSONNE1.) devrait la restitution de ces frais à SOCIETE1.), ces frais étant fixés par SOCIETE1.) à 871,65.- euros, aucune autre facture n'ayant été reçue par elle.

PERSONNE1.) conteste cette demande et fait en particulier valoir qu'aucune preuve de paiement n'a été versée par les Parties Demanderesses.

Il y a lieu de constater que si les Parties Demanderesses versent un document en vertu duquel PERSONNE1.) s'engage à rembourser les frais exposés pour la réalisation de sondages archéologiques (pièce 4 de la farde de NOVA LAW : « [...] *sollte die Gemeinde ADRESSE5.) die Archäologischen Kosten nicht übernehmen, dann bitte ich Sie wie abgesprochen diesen Preis im Voraus zu zahlen, dann werden wir den Preis von der Archäologie vom Grundstückspreis abziehen* »), et une facture (pièce 14 de la farde NOVA LAW), elles ne versent pas de preuve de paiement de la somme réclamée.

Il y a donc lieu de rejeter cette demande en paiement de 871,65.- euros comme non fondée.

4.2.1.5. *Quant à la demande d'indemnisation de la prétendue perte de chance*

Les Parties Demanderesses demandent de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) 300.000.- euros au titre d'une prétendue perte de chance subie par elle.

En effet, SOCIETE1.) aurait reçu de la part d'SOCIETE5.) SARL une offre ferme d'achat du bien immobilier formant l'objet du Compromis et du Nouveau Compromis pour le prix de 1.100.000.- euros.

PERSONNE1.) conteste cette demande.

Il y a lieu de rappeler que le Nouveau Compromis signé le 16 mai 2019 est nul et que le Compromis Initial signé le 3 avril 2019 est devenu caduc le 30 juin 2019.

PERSONNE1.) ne peut donc pas être à l'origine du prétendu préjudice de 300.000.- euros prétendument subi à la suite d'une offre d'achat formée par SOCIETE5.) SARL dans le cadre d'un courrier du 3 février 2020 (pièce 16 de la farde de NOVA LAW), le Nouveau Compromis étant nul et le Compromis Initial ayant été caduc au 30 juin 2019.

Il y a donc lieu de rejeter la demande des Parties Demanderesses comme non fondée.

4.2.2. Quant aux demandes reconventionnelles

Dans la mesure où le tribunal a décidé que le Nouveau Compromis signé le 16 mai 2019 est nul, la demande de PERSONNE1.) en paiement des montants de 80.000.- euros et 18.720.- euros en application de ce contrat devient sans objet.

4.2.2.1. Quant au prétendu préjudice moral

PERSONNE1.) fait valoir que le comportement de SOCIETE1.) l'aurait conduit à un état de grande anxiété qui lui aurait fait perdre son sommeil. Il chiffre son préjudice moral à 12.500.- euros.

Cette demande est contestée en principe par les Parties Demanderesses sans qu'elles ne contestent cependant l'envoi d'un message électronique de l'adresse MAIL1.) du 8 juin 2020, à 12h01 au mandataire de PERSONNE1.) (pièce 10 de la farde de GROZINGER PARTNER S.A.) ayant le contenu suivant :

« *Cher Me*

Esch gin elo genau 1 Stonn zait fier mesch zereck unzerufen.

Dono ass ken arrangement mei meiglesch an gin dad un eis afferkiten virun

Dirk end jo meng aktionair an der SOCIETE2.)

PERSONNE5.)

PERSONNE6.)

Vill spass mee dann kritt dier dei next 5 joer ken acte »

Il n'est pas contestable que le contenu de ce courrier électronique contient une menace qui est à l'origine d'un dommage moral dans le chef de celui qui reçoit ce message.

Pour ce qui est du courrier versé par PERSONNE1.) et adressé le 22 juin 2020 au Parquet de Luxembourg (pièce 11 de la farde de GROZINGER PARTNER S.A.), il n'est pas prouvé quelles ont été les suites réservées à cette plainte.

Le dommage subi par PERSONNE1.) est évalué *ex aequo et bono* à 2.500.- euros.

Il y a donc lieu de condamner CI à payer la somme de 2.500.- euros à PERSONNE1.).

4.3. Quant aux demandes accessoires

4.3.1. Les frais et honoraires d'avocats et indemnité de procédure

Les Parties Demanderesse demandent à ce que PERSONNE1.) soit condamnée à leur payer le montant de 3.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure et à lui payer les frais engendrés par les honoraires d'avocat à hauteur de 7.000.- euros en dehors de l'indemnité de procédure sur le fondement de la responsabilité civile.

PERSONNE1.) demande à ce que les Parties Demanderesse soient condamnées à lui payer le montant de 15.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure et à lui payer les frais engendrés par les honoraires d'avocat à hauteur de 9.927,33.- euros en dehors de l'indemnité de procédure sur le fondement de la responsabilité 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 vue de l'issue du litige il y a lieu de rejeter comme non fondée la demande des Parties Demanderesse sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui. Il y a donc lieu de condamner les Parties Demanderesse *in solidum* à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (G. RAVARANI, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3^e éd., 2014, n° 1109).

En l'absence d'une quelconque pièce versée par les Parties Demanderesse prouvant l'existence de leur prétendu dommage, il y a lieu de les débouter de leur demande qui est non fondée.

Si PERSONNE1.) verse une liste intitulée « *détail des prestations réalisées par l'étude Grozinger Partner S.A. en vue de défendre les intérêts du sieur PERSONNE1.) contre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)* », il n'en reste pas moins qu'il ne verse pas de preuve du paiement effectif des montants relevés, à tel point qu'il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) ne prouve pas l'existence de son prétendu dommage, et qu'il y a lieu de la débouter de sa demande qui est non fondée.

4.3.2. 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.

4.3.3. Les 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 condamner les Parties Demanderessees *in solidum* à payer les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ;

les dit non fondées ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité au titre du dommage moral subi par ce dernier ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer la somme de 2.500.- euros à PERSONNE1.) ;

dit les demandes de PERSONNE1.) non fondées pour le surplus ;

dit non fondées les demandes de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement

de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.000.- euros au titre de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile ;

dit non fondées les demandes respectives de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A, d'une part, et de PERSONNE1.), d'autre part, en paiement d'une indemnité au titre des honoraires d'avocat ;

dit qu'il n'y pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A *in solidum* aux frais et dépens.