

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2023TALCH08/00176

Audience publique du mercredi, 25 octobre 2023.

Numéro du rôle : TAL-2023-05932

Composition :

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

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 16 juin 2023,

ayant comparu initialement par Maître Cristofor MACOVEI, avocat, et comparaissant actuellement par la société IE.LEX S.à.r.l., représentée par Maître Daniel PHONG, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), employé, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), employée, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GEIGER,

défaillantes.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 16 juin 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Christopher MACOVEI, a assigné PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux PERSONNE3.)) devant le Tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-05932 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

La société ie.lex SARL, représentée par Maître Daniel PHONG, s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en remplacement de Maître Christopher MACOVEI.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 19 septembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2023 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, la société SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, de voir prononcer la résiliation du compromis de vente du 25 décembre 2019 aux torts des époux PERSONNE3.) et la condamnation de ceux-ci, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 42.000.-euros, correspondant à 3% du prix de vente de l'immeuble, avec les intérêts légaux à compter du 23 mars 2020, date à laquelle les époux PERSONNE3.) ont résilié le compromis de vente, sinon de la mise en demeure du 1^{er} décembre 2020, sinon à partir de la mise en demeure itérative du 23 février 2023, sinon à compter de l'exploit d'assignation, sinon à partir du présent jugement à intervenir, le tout augmenté de la TVA, jusqu'à solde.

Elle demande également à voir dire que les intérêts échus des capitaux produisent des intérêts à condition qu'ils soient dus pour une année entière sur base de l'article 1154 du Code civil.

Elle demande encore la condamnation des époux PERSONNE3.) et la condamnation de ceux-ci, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 6.960.-euros TVA incluse à titre de frais et honoraires d'avocat pour la première facture sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle demande également la condamnation des époux PERSONNE3.) et la condamnation de ceux-ci, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer les frais d'huissier engagés par elle en vue de récupérer sa créance par la voie judiciaire, alors que cette procédure ne serait que la conséquence de la réticence des époux PERSONNE3.) de s'exécuter de bonne foi des dettes qui leur incombent par leurs fautes.

Elle demande finalement encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, des époux PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de ceux-ci aux frais et dépens de l'instance, sinon d'instituer un partage lui étant largement favorable.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir qu'en date du 25 décembre 2019, les époux PERSONNE3.) ont signé un compromis de vente, enregistré le 27 décembre 2019 et portant sur la vente, respectivement l'achat de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.). L'immeuble aurait été vendu dans l'état où il se trouvait, avec toutes les servitudes actives et passives, libre de tout hypothèque ou privilège, ou autre droit de préférence généralement quelconque lors du jour de la signature de l'acte notarié.

Cette vente aurait été consentie et acceptée par les époux PERSONNE3.) moyennant le prix convenu de 1.400.000.-euros.

Aux termes de l'unique clause suspensive du compromis, les époux PERSONNE3.) devaient présenter aux vendeurs un refus, respectivement un accord de crédit bancaire endéans les 30 jours à compter de la signature du compromis.

Les époux PERSONNE3.) auraient adressé à la société SOCIETE1.) l'accord bancaire de la banque SOCIETE2.) du 23 janvier 2020, celle-ci l'ayant immédiatement continué aux vendeurs, de sorte à ce que la condition suspensive serait à considérer comme réalisée.

Par courrier du 23 mars 2020, les époux PERSONNE3.), par l'intermédiaire de leur mandataire, auraient procédé à la résiliation du compromis de vente. Cette résiliation portait surtout sur le fait que les vendeurs ne se seraient pas conformés à la lettre du compromis de vente, alors qu'aux yeux des époux PERSONNE3.), les vendeurs auraient dû s'assurer que la société SOCIETE3.) SICAV leur octroie effectivement une servitude de vue.

Or, il ne ressortirait nulle part du compromis de vente que les vendeurs devaient s'assurer que la société SOCIETE3.) SICAV leur octroie effectivement une servitude de vue. Les seules servitudes attachées à l'immeuble et liant contractuellement les parties auraient été celles reprises dans le préambule du compromis de vente tels que déclarées par les vendeurs et que les acheteurs auraient accepté en déclarant acquérir l'immeuble désigné.

La société SOCIETE1.), en tant qu'agent immobilier, admet avoir l'obligation de s'informer de tous faits essentiels relatifs à chaque propriété pour laquelle elle accepte un mandat, afin de satisfaire à ses obligations d'éviter l'erreur, l'exagération, la présentation erronée ou la dissimulation des faits. En cas de vente, elle pourra, en sa qualité de professionnel de transactions immobilières, voir sa responsabilité recherchée si elle n'a pas effectué les recherches sur l'objet vendu par son intermédiaire et si elle a omis d'informer l'acquéreur de toutes les informations dont elle disposait.

Or, elle n'aurait pratiquement aucun moyen de vérifier s'il y a un problème quelconque d'empiètement ou de servitude relatifs à l'immeuble autre que ceux déclarés par les vendeurs et acceptés par les acheteurs.

Les informations portant sur une servitude non reprise dans le compromis de vente à attacher éventuellement à l'immeuble demeureraient confidentielles entre parties qui auraient le choix d'informer de leur propre gré de l'existence de servitudes l'agent immobilier.

Seul le notaire serait habilité à effectuer notamment des recherches sur la qualité de propriétaire du vendeur, sur l'existence éventuelle d'hypothèques, de servitudes et autres charges.

Par conséquent, la seule obligation qui incomberait à la société SOCIETE1.), en tant qu'agence immobilière, serait celle d'informer le notaire qu'il y a vente et de transmettre à ce dernier le compromis de vente.

La société SOCIETE1.) estime partant avoir parfaitement accompli ses devoirs d'agent immobilier à l'égard des époux PERSONNE3.).

Par exploit d'huissier du 30 juillet 2020, les époux PERSONNE3.) auraient fait donner assignations aux vendeurs à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg afin de voir constater que ces derniers n'auraient pas respecté leurs engagements contractuels découlant du compromis de vente, que les époux PERSONNE3.) auraient résilié le compromis en raison des fautes graves commises par les vendeurs, sinon, pour autant que de besoin, aux fins de voir prononcer la résiliation de ce compromis. Ils auraient en tout état de cause demandé à voir condamner les vendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à leur payer la somme de 140.000.-euros avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 23 mars 2020, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Fort de l'information de cette action en justice, la société SOCIETE1.) aurait demandé à son conseil de mettre les époux PERSONNE3.) en demeure sans pour autant intervenir de manière volontaire dans la procédure afin d'éviter des frais inutiles. Ainsi, les époux PERSONNE3.) auraient été mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 1^{er} décembre 2020, de régler le montant principal de 42.000.-euros, correspondant à 3% du prix de vente de l'immeuble de 1.400.000.-euros, augmenté de la TVA de 17%, soit de la somme de 7.140.-euros, soit un montant total de 49.140.-euros.

Par retour de courrier officiel de la part de leur conseil du 22 décembre 2020, les époux PERSONNE3.) auraient refusé de s'exécuter en rejetant la faute et la rupture du compromis de vente sur les vendeurs.

Or, par jugement civil n°2021TALCH17/00248 du 10 novembre 2021, les époux PERSONNE3.) auraient été déboutés de leurs prétentions et condamnés pour rupture abusive du compromis de vente, alors que le tribunal aurait retenu que la rupture du

compromis de vente n'était pas motivée par une faute dans le chef des vendeurs. Il y aurait partant nécessairement lieu d'admettre que la résiliation du contrat par les époux PERSONNE3.) n'était pas justifiée.

Les époux PERSONNE3.) ont formé appel le prédit jugement. Or, par arrêt n°147/22-II CIV du 9 novembre 2022, la Cour d'Appel a confirmé le jugement entrepris.

Suite à cet arrêt, la société SOCIETE1.) aurait à nouveau, par l'intermédiaire de son conseil, par courrier du 23 février 2023, mis en demeure les époux PERSONNE3.) de payer les montants précités, afin de leur éviter une procédure longue et coûteuse, alors qu'il n'y aurait pas l'ombre d'un doute que la résiliation du compromis de vente n'était dû qu'à leur faute. Malgré cette mise en demeure, les époux PERSONNE3.) refuseraient toujours d'honorer leur dette à son égard.

En droit, la société SOCIETE1.) fonde sa demande sur l'article 1134 du Code civil, soutenant que puisqu'il s'agirait d'un véritable contrat, un compromis de vente signé par les parties serait définitif et engagerait les signataires à conclure la vente au prix déterminé.

En signant le compromis de vente, les époux PERSONNE3.) auraient clairement marqué leur intention de se porter acquéreurs de l'immeuble des vendeurs. En l'espèce, ils feraient preuve d'une mauvaise foi patente alors qu'ils auraient résilié le compromis de vente, sans fondement aucun tiré du compromis de vente, sachant pertinemment que cet acte sous seing privé est un véritable engagement.

Il conviendrait partant de constater que les époux PERSONNE3.) n'auraient pas honoré leur engagement contractuel en résiliant ainsi le compromis de vente. En n'honorant pas leurs engagements contractuels, ils auraient engagé leur responsabilité contractuelle.

Pour demander le montant de 42.000.-euros, la société SOCIETE1.) se fonde sur l'article 1152 ou 1226 du Code civil ayant trait à la clause pénale. Elle soutient que le point 5 du compromis de vente liant les parties, stipulerait ce qui suit :

« En cas de rupture du présent contrat par l'une des parties contractantes, elle sera tenue de payer à la partie lésée une indemnité de dix pour cent (10%) du prix de vente et 3% (17% TVA) du prix de vente pour l'agence SOCIETE1.).

Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité, et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier de l'existence d'un préjudice. »

A titre subsidiaire, la responsabilité des époux PERSONNE3.) est recherchée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

3. Motifs de la décision

Les époux PERSONNE3.) n'ont pas constitué avocat, conformément aux articles 192 et 193 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de relever que selon l'article 78, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu « [...] *ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit, puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande et la loi soumet d'office au juge tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (en ce sens Cass. civ. 2^e, 20 mars 2003, n° de pourvoi : 01-03218, Bull.2003 II, n°71, p.62 ; JCP 2003, II, 101150, p.1681 ; Cass. civ. 2^e, 16 octobre 2003, n° du pourvoi : 02-17049 ; Bull. civ. II, n°309, p.252 ; D.2003, Inf. rap. 2670).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où les époux PERSONNE3.) n'ont pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande de la société SOCIETE1.) sera analysée.

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

Les époux PERSONNE3.) n'ont pas constitué avocat conformément aux articles 192 et 193 du Nouveau Code de procédure civile.

Lorsque la partie signifiée ne comparaît pas devant la juridiction qui est appelée à toiser le litige, il appartient à cette juridiction de vérifier d'office la régularité de l'exploit introductif d'instance, de relever la moindre irrégularité et de prononcer d'office l'annulation de l'acte, dès lors que dans cette hypothèse, la juridiction saisie doit sauvegarder les droits de la défense. Or, la moindre incartade par rapport aux exigences légales laissera toujours planer un doute sur la question de savoir si toutes les conditions posées par la loi pour s'assurer que la partie signifiée ait effectivement été touchée ont été respectées (cf. T. HOSCHEIT, *Les nullités de procédure en droit judiciaire privé*. Bull. Cercle François Laurent, 1999, II, n°34).

Il est ainsi admis qu'en cas de procédure par défaut, le juge doit, en règle générale, suppléer tous les moyens, même étrangers à l'ordre public, que la partie défaillante aurait pu proposer ; il peut donc élever un moyen de nullité relative à la citation dont l'irrégularité peut expliquer le défaut du défendeur. Ainsi, le juge statuant par défaut doit vérifier la compétence, la régularité de la procédure et la recevabilité de la demande. Le juge s'assurera ainsi que le défendeur défaillant a été effectivement atteint par la convocation en justice de telle sorte que celui-ci a véritablement choisi d'être absent (cf. G. de Leval. *Éléments de Procédure Civile*, no.45 et 118).

Les dispositions relatives à la signification ou à la notification des exploits règlent en détail la question de savoir sous quelles conditions un acte d'huissier peut être considéré comme ayant été signifié ou notifié régulièrement, à personne, à domicile ou à résidence. Le but poursuivi par ces principes est évident : il s'agit d'assurer par des règles strictes que l'on doit pouvoir considérer comme relevant de l'organisation judiciaire, un

maximum de garanties au profit de la partie signifiée ou notifiée pour que celle-ci ait effectivement connaissance de l'acte et puisse adopter l'attitude appropriée. Il s'agit d'assurer la protection des droits de la défense. C'est la raison pour laquelle la jurisprudence affecte les irrégularités commises à cet égard d'une nullité de fond à laquelle l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas applicable (cf. *Les nullités de procédure en droit judiciaire privé luxembourgeois*, T. HOSCHEIT in *Bulletin Laurent* 1999, II, p.31 et s. ; *Cour d'appel*, 23 novembre 2005, n°30573 du rôle, LJUS 99860581).

En l'espèce, il résulte des documents intitulés « *modalités de remise d'acte* » établis en date du 16 juin 2023 que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont été assignés à leur domicile à L-ADRESSE2.), l'huissier de justice n'ayant cependant pu trouver personne sur les lieux.

D'après les vérifications faites par l'huissier de justice au registre national des personnes physiques, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) avaient toujours leur domicile à L-ADRESSE2.).

Il ressort également des prédicts documents que l'huissier de justice y a également laissé une copie de l'acte, celui-ci ayant envoyé une autre copie de l'acte à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) par courrier simple.

L'exploit d'assignation du 16 juin 2023 a partant été régulièrement signifié en application de l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il y a lieu, par application de l'article 79, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.).

La demande de la société SOCIETE1.) n'étant pas autrement éternuée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant à la demande principale

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

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

invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 1997).

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

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation (cf. A. Colin et H. Capitant, *Cours élémentaire de droit civil français*, 8ème édition, Dalloz, 1935, no.106, cité dans TAL, 17^e section, 28 janvier 2009, n° 28/09, n°113990 du rôle).

La société SOCIETE1.) réclame le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente. Elle demande la condamnation des époux PERSONNE3.) au paiement de la somme de 42.000.- euros, représentant 3% du prix de vente de 1.400.000.-euros.

Aux termes du compromis de vente :

« En cas de rupture du présent contrat par l'une des parties contractantes, elle sera tenue de payer à la partie lésée une indemnité de 10% du prix de vente et 3% + 17% TVA du prix de la vente pour l'agence SOCIETE1.). »

Le Tribunal ayant, dans le cadre de son jugement n°2021TALCH17/00248 du 10 novembre 2021, confirmé par arrêt n° 147/22 - II - CIV du 9 novembre 2022, retenu que la rupture du compromis de vente n'était pas motivée par une faute des parties venderesses et qu'il y avait nécessairement lieu d'admettre que la résiliation du contrat par les époux PERSONNE3.) n'était pas justifiée, il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de l'indemnité forfaitaire de 3% du prix de vente.

Il y a partant lieu de condamner les époux PERSONNE3.) *in solidum* à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 42.000.-euros, augmenté de la TVA de 17%, soit le montant de 49.140.-euros.

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

S'agissant de la demande à voir prononcer la résiliation du compromis de vente du 25 décembre 2019 aux torts exclusifs des époux PERSONNE3.), au vu du jugement n°2021TALCH17/00248 du 10 novembre 2021, confirmé par arrêt n° 147/22 - II - CIV du 9 novembre 2022 ayant déjà constaté que la résiliation du compromis de vente par les époux PERSONNE3.) n'était pas justifiée, cette demande est devenue sans objet.

3.2.2. Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocats

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part des époux PERSONNE3.) à lui payer la somme de 6.960.-euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

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, 3e éd., Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 1109).

En l'espèce, aucune pièce relatant les dépenses de la société SOCIETE1.) au titre de frais d'avocat n'est versée.

A défaut d'une quelconque pièce justifiant les frais d'avocat exposés par la société SOCIETE1.), celle-ci reste en défaut de justifier le préjudice allégué, de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

3.2.3. Quant aux demandes accessoires

3.2.3.1. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part des époux PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-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).

La société SOCIETE1.) ne démontrant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

3.2.3.2. 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.

3.2.3.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE3.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société IE.LEX SARL, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 49.140.-euros ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée IE.LEX SARL, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.