

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2022TALCH08/00102

Audience publique du mercredi, 8 juin 2022.

Numéro du rôle : TAL-2020-06457

Composition :

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

ENTRE

PERSONNE1.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 31 juillet 2020,

comparaissant par Maître Carine THIEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Isabelle GIRAULT, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a signé un compromis de vente en date du 20 janvier 2020 avec PERSONNE1.) quant à la vente d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

La vente n'a pas eu lieu de sorte que PERSONNE1.) réclame la clause pénale prévue au prédit compromis de vente.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 31 juillet 2020, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Carine THIEL, a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Isabelle GIRAULT s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en date du 4 août 2020.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 décembre 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 9 mars 2022 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires ont été informés par cette même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 9 mars 2022 par le président du siège.

3. Préentions et moyens des parties

PERSONNE1.) demande de déclarer le compromis de vente signé en date du 20 janvier 2020 nul et non-avenu, en raison de la défaillance de la clause suspensive.

Elle demande de condamner la société SOCIETE1.) sur base des articles 1134, 1147 et suivants du Code civil à lui payer la somme de 117.500.- euros au titre de dommages-intérêts en raison de la non-réalisation fautive de la condition suspensive, à majorer des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le montant de 5.000.- euros au titre d'honoraires d'avocats, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance

avec distraction au profit de Maître Carine THIEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) se réfère à la clause suspensive et à la clause pénale contenues dans le compromis de vente pour réclamer un montant de 117.500.- euros. Elle explique que suite à la signature du compromis de vente, la société SOCIETE1.) ne se serait plus manifestée.

La société SOCIETE1.) n'aurait pas obtenu d'avis favorable quant à son prêt au 15 mars 2020. Elle estime que la société SOCIETE1.) n'aurait pas accompli toutes les diligences afin d'obtenir un prêt endéans le délai.

Conformément à l'article 1150 du Code civil, le débiteur ne serait tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus lors du contrat. En l'espèce la clause pénale aurait prévu une peine conventionnelle de 10 % du prix de vente.

Quant au certificat de la banque SOCIETE2.) que la société SOCIETE1.) disposait des fonds nécessaires à l'achat de l'immeuble, PERSONNE1.) conteste formellement qu'elle en aurait été informée en date du 30 janvier 2020, et qu'il y aurait eu remise effective dudit certificat. La société SOCIETE1.) aurait versé pour la première fois, en date du 31 mars 2020 le prédit certificat, soit après la dénonciation du compromis de vente faite le 27 mars 2020. PERSONNE1.) soulève encore que le prédit certificat indiquerait que la société SOCIETE3.) S.A. disposait de la somme de 1.600.000.- euros et non la société SOCIETE1.).

Quant aux demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) conclut au débouté de toutes les demandes adverses.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation, elle demande le rejet de toutes les demandes adverses.

La société SOCIETE1.) réclame reconventionnellement, sur base des articles 1134 et 1147 du Code civil de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 117.500.- euros au titre de clause pénale avec les intérêts légaux à partir du 27 mars 2020 jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer, le montant de 5.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le montant 2.500.- euros au titre remboursement des honoraires d'avocats, le montant de 12.000.- euros au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, ainsi qu'au frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Isabelle GIRAULT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) prétend qu'elle aurait accompli toutes les formalités prévues par le compromis de vente. Elle explique qu'il n'y avait pas de nécessité d'obtenir un prêt, alors qu'elle aurait disposé des fonds nécessaires à l'achat sur son compte bancaire. Elle en aurait informé PERSONNE1.) à plusieurs reprises.

PERSONNE1.) n'aurait pas réagi aux différents courriels et appels de la société SOCIETE1.). Le compromis aurait prévu un acte notarié au 31 mars 2020 soit en pleine période confinement, mais PERSONNE1.) n'aurait ni contacté, ni fixé un rendez-vous à cette date pour la passation de l'acte de vente auprès du notaire. Elle n'aurait pas non plus mis en demeure la société SOCIETE1.) de passer acte.

La société SOCIETE1.) soutient que la passation de l'acte de vente n'aurait pas eu lieu en raison de l'absence de passeport énergétique. La facture de l'architecte n'aurait d'ailleurs été payée qu'en date du 28 avril 2020, PERSONNE1.) ne pourrait pas reprocher une absence de passation de l'acte de vente, si elle ne détenait pas le passeport énergétique en date du 31 mars 2020, qui est une obligation légale incombant au vendeur en cas de vente d'un immeuble.

La société SOCIETE1.) aurait déposé sa demande de prêt en date du 28 janvier 2020 et l'accord de l'institut financier aurait été donné le 15 mai 2020. Elle aurait rapidement fait sa demande de prêt et elle ne serait pas responsable de la réponse tardive.

A partir du moment où toutes les conditions étaient réunies, PERSONNE1.) aurait utilisé des prétextes pour ne pas fixer de date pour le rendez-vous chez le notaire. Elle aurait d'ailleurs dénoncé le compromis de vente le 27 mars 2020, soit 3 jours avant la date butoir du 31 mars 2020 pour procéder à l'acte notarié.

La société SOCIETE1.) aurait essayé de trouver une solution arrangeant toutes les parties, mais PERSONNE1.) aurait tenté de renégocier les termes du compromis. La société SOCIETE1.) aurait envoyé une convocation officielle à PERSONNE1.) pour un acte prévu le 20 juillet 2020, date à laquelle PERSONNE1.) ne se serait pas présentée.

La société SOCIETE1.) expose encore que la clause pénale ne pourrait être appliquée, car le paiement d'une indemnité pénale serait prévu uniquement en cas de résiliation pour « *une cause autre que celle figurant dans les clauses suspensives.* »

En dernier lieu la société SOCIETE1.) soulève encore la force majeure, alors qu'au jour de la passation de l'acte au 30 mars 2020, l'état de crise aurait été déclaré et le pays confiné. Le contexte sanitaire aurait rendu impossible de respecter le délai fixé.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande, sur base de l'article 1152, alinéa 2, du Code civil de diminuer la somme redue au montant de 1.- euro symbolique.

4. Motifs de la décision

- *Quant à la recevabilité*

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

- *Quant au fond*

4.1. A titre préliminaire

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, 4^{ème} éd. 2012, p.108)

4.2. Quant à la réalisation de la condition suspensive

Le compromis de vente du 20 janvier 2020 a été conclu sous la condition suspensive à charge de la société SOCIETE1.) suivante :

« L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu qu'en cas où l'acquéreur ne devrait pas se voir accorder le prêt en question pour au plus tard le 15 mars 2020, le prêt compromis serait déclaré nul et non avenu. »

Il est donc établi que la vente du bien litigieux a été consentie sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt pour l'acquisition de la maison faisant l'objet même du compromis (cf. Simont, De Gavre et Foriers, les contrats spéciaux, R.C.J.B., 1985, n°26, p.133, cité dans TAL, 17^e section, 28 janvier 2009, n° 28/09, n° 113990 du rôle).

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

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

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

La mise en œuvre de l'article 1178 du Code civil présuppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition suspensive. Dans l'application de cet article, la jurisprudence récente ne sanctionne pas seulement les manœuvres par lesquelles le débiteur sous condition résolutoire provoque de mauvaise foi ou déloyalement la réalisation de l'événement qui le libère, mais elle intensifie le contenu de l'obligation de loyauté en lui imposant une véritable obligation positive de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, ceci surtout lorsque la condition dépend de la décision d'un tiers. Le débiteur doit faire toutes les diligences en son pouvoir pour assurer les chances de réalisation de la condition. La charge de la preuve de l'accomplissement de ces diligences incombe au débiteur, et non au créancier (cf. CA, 20 juin 2007, n° 30156 du rôle).

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

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

La société SOCIETE1.) soutient en premier lieu qu'elle aurait disposé des fonds nécessaires à l'achat de l'immeuble et qu'un prêt n'aurait pas été nécessaire.

Elle verse à l'appui de sa prétention un certificat de la banque SOCIETE2.) du 30 janvier 2020 certifiant que :

« Par la présente, nous certifions que la société SOCIETE3.) S.A. avec siège social à L-ADRESSE2.) dispose en date du 30/01/2020 de la somme de 1.600.000 € (un million six cents mille euros) sur un compte ouvert en nos livres. »

PERSONNE1.) soulève que le prédit certificat ne lui aurait pas été transmis avant le 15 mars 2020. En deuxième lieu, elle fait remarquer que le prédit certificat ne renseigne pas que la société SOCIETE1.) disposait des fonds, mais qu'une certaine société SOCIETE3.) S.A. en disposait.

La société SOCIETE1.) verse un courriel du 27 mars 2020 adressé à PERSONNE1.) :

« *Gudden Metteg Mme. PERSONNE1.)*,

Ech wollt iech just mat deelen, dass alles ok ass, do ass eppes [Schief] gelaaf mat [der]Kommunicatioun mee mir maachen deen Acte sou schnell wéi de Notaire virun kennt. Duerch déi Krise wa[r] et schwiereg deen Accord de Crédit mat Zeiten ze kréien mee daat ass guer kee Problem mir machen keen Prêt fir den achat vun ärem Haus. An da Annex ass och eng Garantie dass mir déi Suen och hunn.

Dir musst och net bei den Notaire goen, mir maachen eng Procuration, leider ass och nach keen Energiepass do ... an duerch den Virus ass dat och net sou einfach den Moment.

Mat dësem Mail well ech iech confirméieren dass mir all Konditiounen vum Compromis agehalen hunn an mir pret sinn fir den Acte, an dass et lo net un eis leit fir wieder zekommen. »

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.) prétend qu'elle aurait annexé le certificat de la banque SOCIETE2.) au prêt courriel. Or, le courriel est daté au 27 mars 2020, soit en-dehors du délai fixé au 15 mars, de sorte qu'il ne peut être soutenu que la clause suspensive ait été respectée.

La société SOCIETE1.) prétend en deuxième lieu qu'elle aurait entrepris toutes les diligences afin d'obtenir un prêt. Elle verse un courriel du 28 janvier 2020 adressé à « MAIL1.) ». Elle prétend qu'elle ne serait pas responsable de la réponse tardive de la banque, soit de l'accord de prêt obtenu le 15 mai 2020.

Le tribunal constate qu'aucun accord de prêt n'a été présenté avant le 15 mars 2020, de sorte que la condition suspensive n'a pas été accomplie.

La société SOCIETE1.) a donc manqué à son obligation de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse, de sorte qu'il y a lieu de retenir en application de l'article 1178 du Code civil que la condition suspensive tenant à l'obtention d'un crédit bancaire par la société SOCIETE1.) n'a pas été respectée. Un simple courriel sans autre démarches n'est pas suffisant, alors que la société SOCIETE1.) aurait dû se manifester auprès de sa banque afin d'obtenir un courrier d'acceptation ou de refus endéans le délai.

La prédite clause prévoit qu'à défaut de présentation d'un prêt endéans le délai, le compromis serait nul et non avenu. En principe une clause pénale ne survit pas à la nullité du contrat, conformément à l'article 1227 du Code civil.

Si l'annulation du contrat entraîne celle de la clause pénale en vertu de l'article 1227 du Code civil, tel n'est pas le cas lorsqu'il s'agit comme en l'espèce d'une clause comminatoire qui survit en principe à la résolution du contrat (Cour d'appel 20 avril 2005, numéro du rôle 28 815).

La clause précitée doit être qualifiée de clause résolutoire. La validité de telles clauses est reconnue puisqu'il est admis que les parties peuvent déroger au formalisme de la résolution judiciaire sur base du principe de la liberté des conventions. Les tribunaux font néanmoins une interprétation restrictive de ces clauses en ce qu'ils s'efforcent d'en limiter l'automatisme. Pour être pleinement efficaces les clauses résolutoires doivent être exemptes de toute ambiguïté. Elles doivent être expressément stipulées et elles doivent exprimer de façon non équivoque la commune intention des parties de mettre fin de plein droit à leur convention. Pour écarter l'intervention du juge, les contractants doivent préciser que la résolution du contrat se produira de plein droit, par le seul fait de l'inexécution des engagements souscrits par l'une des parties (Jurisclasseur, droit civil, art. 1184, fasc. 20, n° 27, 28 et 33).

La clause résolutoire stipulée dans le contrat conclu entre les parties au présent litige répond aux exigences posées par les principes ci-dessus énoncés. Il ne porte pas à conséquent que la clause soumise à discussion parle de nullité du compromis, le juge ayant le pouvoir de requalifier les clauses du contrat et les faits lui soumis par les parties.

Le tribunal constate que le compromis de vente a été résolu en date du 16 mars 2020.

La violation de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE1.) autorise en principe PERSONNE1.) à lui réclamer le paiement de la clause pénale prévue au contrat.

L'argumentaire quant aux passeport énergétique ne porte pas à conséquence, alors que la clause suspensive du compromis n'a pas été respectée, le compromis étant résolu de plein droit. Les parties ne sont pas liées par une vente, de sorte que PERSONNE1.) n'avait aucune obligation de produire un passeport énergétique ou de poursuivre le dossier auprès du notaire.

La demande de la société SOCIETE1.) quant au paiement d'une clause pénale est d'ores et déjà à déclarer non fondée, alors que la résolution du contrat a lieu par sa faute.

4.3. Quant à la demande en indemnisation

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

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécute pas comme convenu son obligation (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).

PERSONNE1.) réclame le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente. Elle demande la condamnation du défendeur au paiement de 117.500.- euros, qui représente 10 % du prix de vente de 1.175.000.- euros.

La société SOCIETE1.) conteste que la clause pénale puisse être appliquée. Elle explique que si le compromis, devait être résolu en raison du non-respect de la clause suspensive, l'indemnité pénale ne serait pas due, alors que serait visée une raison de résiliation autre que la clause suspensive.

Le compromis de vente du 20 janvier 2020 stipule :

« En cas de résiliation de la présente par l'une ou l'autre des parties pour une raison autre que celle figurant dans les clauses suspensives, une peine conventionnelle de 10 % du prix de vente est à verser à la partie lésée. »

Le tribunal constate que le compromis de vente a été résolu en raison du non-respect de la clause suspensive.

Il ne s'agit donc pas d'une raison autre que celle figurant dans les clauses suspensives.

La prédite clause pénale n'est partant pas actionnable et il y a lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) pour être non-fondée.

5. Demandes accessoires

5.1. Indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme 5.000.- euros sur la même base.

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

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de la société SOCIETE1.), le tribunal estime qu'elle ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également non fondée.

5.2. Procédure abusive et vexatoire

La société SOCIETE1.) demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 12.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Cette demande n'est cependant pas fondée, étant donné que l'action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une

intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable ou lorsqu'un préjudice résulte de la faute même non grossière et dolosive (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd., Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n° 85), ce qui n'est pas établi en l'espèce. La société SOCIETE1.) reste en effet en défaut de prouver tant une intention malicieuse de la partie adverse que le préjudice allégué.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande reconventionnelle en octroi de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil.

5.3. Honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 5.000.- euros au titre d'honoraires d'avocat.

La société SOCIETE1.) demande à son tour le montant de 2.500.- euros au même titre.

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 (cf. 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 (cf. G. Ravarani, *ob. cit.*, n° 1109).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat.

La société SOCIETE1.) ne verse, ni note de frais et honoraires de son avocat, ni preuve de paiement, de sorte que l'existence de son préjudice allégué n'est pas prouvée.

Dans la mesure où cette demande n'est étayée par aucune pièce, il y a lieu de la rejeter pour être non justifiée.

5.4. Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à travers ses conclusions du 2 novembre 2020 à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

5.5. 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 PERSONNE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de Maître Isabelle GIRAULT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme,

constate que le compromis de vente du 20 janvier 2020 est résolu de plein droit avec effet au 16 mars 2020,

déclare les demandes de PERSONNE1.) non-fondées,

déclare les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. non-fondées,

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de leurs demandes respectives en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocats,

déboute pour le surplus,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Isabelle GIRAULT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.