

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00123

Audience publique du mercredi, 22 mai 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-05958

Composition :

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

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) et SOCIETE4.) S.à.r.l., 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 Patrick MULLER de Diekirch du 10 juillet 2023,

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

ET

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

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

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 10 juillet 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « la société SOCIETE4.) »), comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après « la société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

Maître Bernard FELTEN s'est constitué pour la société SOCIETE3.) en date du 14 juillet 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-05958 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 27 septembre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Bernard FELTEN a conclu en date du 21 décembre 2023 et du 16 février 2024, tandis que Maître Georges KRIEGER a conclu en date du 19 janvier 2024.

Suite à la demande motivée de Maître Georges KRIEGER du 22 février 2024, un délai d'un mois allant jusqu'au 23 mars 2024, lui a été accordé par ordonnance du 23 février 2024 afin de produire des conclusions supplémentaires conformément à l'article 222-2 alinéa 6 du Nouveau Code de procédure civile. Celui-ci a encore conclu en date du 4 mars 2024.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 28 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 avril 2024 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties 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 17 avril 2024 par le Président de chambre.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE4.)** demande à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui payer la somme de 17.094,02.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

Elle demande également à voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de 3 points à l'issue du délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

Elle demande finalement la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ET ASSOCIATES, représentée aux fins de la procédure par Maître Georges KRIEGER, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE4.) fait valoir qu'elle est une agence immobilière ayant notamment pour objet social *« l'exploitation d'une agence immobilière comportant l'acquisition, la vente, la gérance, la location, l'administration et la promotion pour le compte de tiers de tous biens mobiliers et immobiliers situés au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger »*.

La société SOCIETE3.) serait un promoteur immobilier ayant pour objet social *« l'achat, la vente, la rénovation, la construction et la mise en valeur d'immeubles pour son propre compte, ainsi que toutes opérations commerciales, financières, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessous et susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement. »*

Par contrat daté du 30 mai 2022 et enregistré le 10 juin 2022, les époux PERSONNE1.) auraient chargé la société SOCIETE4.) de leur trouver un studio ou un petit appartement à acquérir dans la région Nord du Grand-Duché de Luxembourg moyennant le paiement d'une commission de 17.094,02.-euros HTVA, soit 20.000.-euros TVAC.

Sur base de ce contrat et grâce à l'intervention active et efficace de la société SOCIETE4.), la société SOCIETE3.) aurait, par compromis de vente du 8 juin 2022, cédé aux époux PERSONNE1.) des droits et biens immobiliers dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), Section F de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », sous le numéro NUMERO3.)/5453.

Les lots privatifs, objet de la vente, étaient un appartement (lot n°24) et deux emplacements de parkings extérieurs.

Le prix de vente aurait été fixé à 200.500.-euros.

Le compromis de vente précité aurait comporté plusieurs clauses contractuelles, dont les suivantes :

- une clause résolutoire : *« L'acte notarié sera signé au plus tard dans les 3 mois à compter de la levée des conditions suspensives, et sauf accord contraire entre les parties. Cette date est obligatoire. En cas de non-respect de cette date butoir, le compromis de vente est résolu de plein droit aux torts exclusifs de la partie contractante défaillante »*;
- une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt immobilier : *« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention*

d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prêt prix de vente »;

Cette condition aurait été réalisée, Maître Mireille HAMES, notaire instrumentant, ayant confirmé par courrier du 14 décembre 2022 avoir reçu l'ensemble des justificatifs relatif au financement du bien immobilier.

D'ailleurs, par courrier du 25 juillet 2022, les époux PERSONNE1.) auraient déclaré disposer des fonds nécessaires pour l'acquisition de l'appartement visé par le compromis de vente du 8 juin 2022. Afin d'étayer leurs propos, ils auraient joint à ce courrier un extrait de leur compte bancaire indiquant le montant de 356.994,12.-euros, ainsi que l'acte de vente justifiant la provenance de fonds

- une condition suspensive relative à l'acte de base complémentaire de la résidence : *« Le présent contrat de vente est également fait sous la condition suspensive que l'acte de base complémentaire de la présente résidence soit dressé par la parties venderesse. La partie venderesse s'engage à faire le nécessaire dans les meilleurs délais afin d'obtenir les accords manquants de l'Administration communale de Troisvierges, et des copropriétaires de la présente résidence pour les cessions des places attenantes à la présente résidence. »*

Cette condition suspensive aurait également été réalisée étant donné que Maître Mireille HAMES aurait aussi attesté dans son courrier du 14 décembre 2022 que la *« condition suspensive a été levée car les 4 actes de cessions gratuites à signer avec l'Administration Communale de Troisvierges et les copropriétaires de la résidence ont été signés en mon étude le 8 juin 2022. Ces 4 actes ont été approuvés, enregistrés et transcrits »;*

- une clause pénale : *« Dans ce dernier cas (en cas de non-passation de l'acte notarié dans le délai conventionnel et donc en cas de résolution de plein droit du contrat), la partie défaillante est alors tenue de payer à l'autre partie l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessous sous le titre « Clause pénale » (...)*

Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3% du prix de vente du bien à la société SOCIETE4.) SARL, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale ».

Par courrier du 22 juillet 2022 adressé à la société SOCIETE3.), le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.), se référant à son autorisation de bâtir délivrée en 2020, aurait souligné que les appartements sis au ADRESSE2.), ne pouvaient pas être affectés à l'habitation tant que les places de stationnements, garages et carports n'étaient pas réalisés.

Par courrier du 10 août 2022, les époux PERSONNE1.) auraient attiré l'attention de la société SOCIETE3.) quant au fait que la domiciliation était impossible auprès de la

Commune de Troisvierges, alors que les travaux préconisés par ladite commune n'auraient pas été terminés ou entamés.

Par ce même courrier, les époux PERSONNE1.) auraient rappelé à la société SOCIETE3.) que la date butoir pour la signature de l'acte de vente notarié était fixée au 8 septembre 2022 et que cette date devait être impérativement respectée sous peine d'application de la clause pénale prévue au contrat.

C'est dans ce contexte que par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 septembre 2022, les époux PERSONNE1.) auraient informé la société SOCIETE3.) que le compromis du 8 juin 2022 était rompu à ses torts exclusifs, notamment en raison de l'absence de signature de l'acte notarié dans le délai conventionnel.

Par courrier du 25 septembre 2022, la Commune de Troisvierges aurait communiqué à la société SOCIETE3.) un procès-verbal de réunion de chantier du 1^{er} septembre 2022 suivant lequel les travaux relatifs aux parkings, garages et carports n'auraient pas été réalisés. La commune lui aurait aussi rappelé qu'aucune nouvelle inscription de population ne pouvait avoir lieu tant que l'immeuble n'était pas en conformité.

Sur base des courriers des 22 juillet et 25 août 2022, il serait établi que la société SOCIETE3.) serait restée en défaut d'exécuter deux catégories de travaux :

- les travaux consistant à stabiliser la roche à l'arrière de la résidence. Ces travaux viseraient à sécuriser le site et à éviter aux occupants et visiteurs tous risques d'accident;
- la mise en œuvre de parkings, garages et carports conformément aux plans autorisés.

Faute d'exécuter ces travaux, la société SOCIETE3.) aurait empêché délibérément et à mauvais escient la réitération du compromis de vente par devant notaire.

Par courrier du 26 septembre 2022, la société SOCIETE4.) aurait remboursé les frais d'agents s'élevant à 20.000.-euros TVAC aux époux PERSONNE1.), puisque la vente n'avait finalement pas abouti.

Par courrier du 28 septembre 2022, la société SOCIETE3.) aurait pris bonne note du désistement des époux PERSONNE1.) du compromis de vente et aurait affirmé notamment que « *nous n'avons aucune responsabilité dans cette non-passation de l'acte et que bien entendu nous ne sommes pas d'accord de vous payer la moindre indemnité de rupture.* »

Par courrier du 3 octobre 2022, la société SOCIETE4.) aurait mis en demeure la société SOCIETE3.) de verser la pénalité conventionnelle égale à 3% du prix de vente, soit le montant de 6.015.-euros.

Par courrier du 3 octobre 2022, la société SOCIETE3.) aurait contesté la rupture du compromis de vente à ses torts exclusifs et aurait refusé par la même occasion de payer la pénalité due.

En droit, s'agissant de la compétence territoriale du tribunal, la société SOCIETE4.) fait valoir que le compromis de vente litigieux stipule en son point 13 que « *le droit luxembourgeois est applicable à la présente convention et seuls les tribunaux de et à Luxembourg sont compétents pour connaître de tout litige relatif au présent contrat* ». Les parties auraient ainsi eu la volonté de saisir les tribunaux de Luxembourg-Ville pour connaître de tout litige relatif au compromis de vente. Il s'ensuivrait que le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg est seul compétent pour toiser le présent litige.

Principalement, la société SOCIETE4.) base sa demande sur la stipulation pour autrui telle que prévue à l'article 1121 du Code civil.

En l'espèce, le compromis de vente du 8 juin 2022 prévoirait à son article 9 que « *la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3% du prix de vente du bien à la société SOCIETE4.) SARL, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible.* »

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

Cette clause pénale aurait été acceptée tant par les acquéreurs que par la venderesse SOCIETE3.).

Comme dit précédemment, le compromis de vente litigieux qui fait loi entre les parties et qui doit être exécuté de bonne foi, comporterait une clause résolutoire, à savoir qu'en cas de non-signature de l'acte notarié endéans le délai conventionnel, le contrat est résolu de plein droit.

En l'espèce, l'acte notarié n'aurait pas été signé à la date butoir, à savoir au 8 juin 2022.

La société SOCIETE4.) rappelle que les conditions suspensives du compromis de vente auraient été levées comme il ressortirait de l'attestation de Maître Mireille HAMES du 14 décembre 2022 et du courrier des époux PERSONNE1.) du 25 juillet 2022.

L'acte authentique de vente devait donc être signé au plus tard le 8 septembre 2022.

La signature de l'acte n'aurait toutefois pas pu avoir lieu étant donné que la société SOCIETE3.) serait restée et resterait encore à ce jour en défaut de réaliser des travaux impérieux pour permettre la livraison des biens cédés.

Ce comportement aurait causé un préjudice à la société SOCIETE4.) qui n'aurait pas pu percevoir cette rémunération.

Ainsi, elle serait en droit de réclamer le paiement de la pénalité conventionnelle à hauteur de 6.015.-euros qui correspondrait à 3% du prix de vente de l'immeuble.

Il conviendrait d'ajouter que la clause pénale prévoirait également que la société SOCIETE4.) peut réclamer « *une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale* ».

La société SOCIETE4.) entendrait dès lors réclamer le montant supplémentaire de 11.079,02.-euros qui correspondrait à la différence entre le montant de la clause pénale stipulée au compromis de vente (6.015.-euros) et le montant de la rémunération escomptée au titre du contrat d'entreprise conclu entre les époux PERSONNE1.) et la société SOCIETE4.) du 30 mai 2021 (17.094,02.-euros HTVA).

Il y aurait donc lieu de condamner la société SOCIETE3.) à lui payer la somme en principal de 17.094, 02.-euros.

Subsidiairement, la société SOCIETE4.) se prévaut du mécanisme de l'engagement unilatéral.

En l'espèce, conformément à la clause reproduite ci-avant, la partie défaillante se serait personnellement et unilatéralement engagée à payer à la société SOCIETE4.) une somme équivalente à 3% du prix de vente en cas de résolution du contrat par sa faute.

Plus encore, la partie défaillante se serait engagée unilatéralement à payer un montant de dédommagement supérieur si le préjudice réel de la société SOCIETE4.) était supérieur au montant convenu en vertu de la clause pénale.

Étant donné qu'il serait acquis que le compromis de vente a été résolu aux torts de la société SOCIETE3.), il y aurait lieu de fait application de la clause précitée et de faire droit à la demande de la société SOCIETE4.) en paiement du montant de 3% du prix de vente, soit 6.015.-euros, augmenté du montant de 11.079,02.-euros qui correspondrait à la différence entre la clause pénale stipulée au compromis de vente du 8 juin 2022 et la rémunération escomptée au titre du contrat d'entreprise du 30 mai 2021.

Plus subsidiairement, la société SOCIETE4.) base sa demande sur la responsabilité délictuelle.

Elle fait valoir que selon la jurisprudence, l'agent immobilier peut, en cas de faute du mandant ou de l'acheteur, réclamer des dommages et intérêts destinés à réparer son préjudice. Ainsi, le vendeur peut être tenu à indemniser l'agent immobilier lorsqu'il est à l'origine de l'échec.

En l'espèce, il serait patent que la société SOCIETE4.) aurait manqué à ses obligations contractuelles à l'égard des acquéreurs.

La société SOCIETE3.) serait à l'origine de la résolution du compromis de vente, faute notamment d'avoir réalisé les travaux impérieux pour permettre la livraison des biens cédés endéans le délai prévu par le compromis de vente.

En raison des manquements imputables à la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.) n'aurait pas pu percevoir sa rémunération d'un montant de 17.094,02.-euros bien qu'elle ait remplis sa mission. Elle aurait ainsi subi une perte de chance de percevoir sa commission en raison de l'attitude fautive de la société SOCIETE3.).

Elle demande partant à voir condamner la société SOCIETE3.) au montant de 17.094,02.-euros à titre de dommages et intérêts.

La société SOCIETE3.) fait valoir que par contrat de mandat du 30 mai 2021, les époux PERSONNE1.) auraient donné mandat à la société SOCIETE4.) afin qu'elle assure la négociation ou la recherche d'un studio ou d'un petit appartement dans la région nord du Luxembourg pour une acquisition ne dépassant pas 350.000.-euros.

Le contrat précité aurait prévu qu'en cas de ratification d'un compromis de vente, les époux PERSONNE1.) seraient tenus de payer à l'agence le montant de 17.094,02.-euros au titre des honoraires fixés par cette dernière.

Contrairement à ce qui soutiendrait la société SOCIETE4.), le paiement des honoraires au bénéfice de l'agence d'un montant de 17.094,02.-euros incomberait exclusivement aux époux PERSONNE1.).

En effet, la société SOCIETE3.) ne serait pas partie au contrat de mandat précité, de sorte que ce serait à tort que l'agence prétendrait être créancière d'un montant de 17.094,02.-euros à l'égard de la société SOCIETE3.).

Partant, il ressortirait de ce qui précède qu'en l'absence de tout lien contractuel, la société SOCIETE3.) n'est pas tenue par le paiement d'un montant de 17.094,02.-euros.

S'agissant du compromis de vente, la société SOCIETE3.) fait valoir qu'en date du 4 juin 2022, elle aurait conclu avec les époux PERSONNE1.) un compromis de vente portant sur le lot n°24 de la résidence située à ADRESSE2.).

L'article 9 du compromis comprendrait une clause pénale, détaillée comme suit :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible.

Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3% du prix de vente du bien à la société SOCIETE4.) et SOCIETE4.) sàrl, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible. »

Toutefois, les mentions précitées auraient été suivies d'une mention manuscrite, signée par les deux parties, en vertu de laquelle il n'y aurait « **pas de commission d'agence** ». Les parties au compromis de vente auraient par conséquent expressément renoncé aux dispositions de l'article 9 du compromis de vente, de sorte qu'elles ne pourraient utilement produire leurs effets.

Il ressortirait de ce qui précède que les dispositions de l'article 9 du compromis précité ne peuvent pas être opposées à la société SOCIETE3.).

De plus, l'article 8 du compromis précité comprendrait une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt immobilier, détaillée comme suit : « *Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur*

auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prédit prix de vente.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter impérativement à la société SOCIETE4.) et SOCIETE4.) sàrl ainsi qu'à son notaire, la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans un délai d'un mois à partir de la signature du présent compromis ».

Or, ce n'est que le 25 juillet 2022, soit plus d'un mois après la signature du compromis de vente litigieux que les époux PERSONNE1.) auraient présenté une capture d'écran faisant état de leurs comptes bancaires.

Précisément, il ressortirait des pièces n°6 et 7 communiquées par la société SOCIETE4.) que les époux PERSONNE1.) n'ont pas respecté le délai imparti par l'article 8 du compromis de vente litigieux en ne présentant qu'en date du 25 juillet 2022 des justificatifs, dont la valeur probante serait incontestablement critiquable.

En effet, les époux PERSONNE1.) se contenteraient de présenter une capture d'écran d'une application bancaire dont on ignorerait l'identité de l'établissement et de manière évident, cette capture ne permettrait pas d'établir un lien effectif avec les époux PERSONNE1.).

De la même manière, le courriel versé en pièce n°6 de la société SOCIETE4.), ferait état d'une mention en vertu de laquelle les fonds proviendraient du fruit de la vente d'une maison. Toutefois, ce courrier ne mentionnerait aucun destinataire.

En tout état de cause, les époux PERSONNE1.) seraient dans l'impossibilité de prouver qu'ils ont, endéans le délai imparti, présenté les justificatifs prévus à l'article 8 du compromis de vente litigieux.

Partant, la condition suspensive précitée ne serait pas remplie et ne pourrait valablement produire ses effets.

La société SOCIETE3.) fait encore valoir qu'en vue de la finalisation des travaux, les parties auraient convenu de plusieurs reports prorogeant ainsi la date de signature devant le notaire.

Il ressortirait du courrier du 3 octobre 2022 adressé par l'agence, que les époux PERSONNE1.) étaient en principe informés de la nécessité de réaliser des travaux puisque ces derniers auraient « *consenti à de nombreux reports* » en vue de la finalisation desdits travaux.

Toutefois, il ressortirait de l'attestation testimoniale établie en date du 18 janvier 2023 par les époux PERSONNE1.) que l'agence immobilière leur aurait forcé la main et qu'elle aurait manqué à son obligation d'information à leur égard.

En effet, les époux PERSONNE1.) témoigneraient que l'agence SOCIETE7.) leur aurait précisé que tout était en ordre et qu'il n'y avait aucun problème, de sorte qu'ils n'avaient

pas été mis au courant des difficultés rencontrées par le nombre d'emplacements de parking insuffisants.

La société SOCIETE3.) souligne que les époux PERSONNE1.) feraient par inadvertance référence à l'agence SOCIETE7.) en lieu et place de la société SOCIETE4.). En effet, au moment de la signature du compromis litigieux, PERSONNE2.), ainsi que PERSONNE3.) étaient à la fois gérants de la société SOCIETE7.), mais aussi de la société SOCIETE4.), de sorte que la confusion réalisée par les époux PERSONNE1.) serait légitime.

La société SOCIETE3.) soutient encore que la société SOCIETE4.) avait été informée du fait que la réitération devant notaire ne pouvait se réaliser avant la fin des travaux de mise en conformité.

En effet, il avait été convenu avec l'agence immobilière que les époux PERSONNE1.) ne pouvaient procéder à la réitération devant notaire que sous réserve de la finalisation des travaux.

Au regard de l'ampleur des travaux à exécuter, l'agence immobilière ne pouvait ignorer que ces travaux ne pouvaient être finalisés rapidement.

En effet, la mise en conformité de l'immeuble, conformément au règlement sur les bâtisses, nécessitait de réaliser précisément les travaux suivants :

- le rabotage de la paroi rocheuse située à côté de l'immeuble litigieux;
- le réajustement des dimensions des places de parking;
- l'aménagement des zones de stationnement : la zone derrière le bâtiment et la zone à gauche du bâtiment;
- construction d'un mur de soutènement;
- construction de carports;
- construction d'un escalier d'accès.

La mise en conformité des dimensions des places de parking nécessitait de tailler la roche située à l'arrière de l'immeuble. Le taillage d'une telle roche supposerait la réalisation des travaux préalables.

En somme, la société SOCIETE3.) aurait entrepris des travaux afin d'assurer la mise en conformité de l'immeuble conformément aux règles des bâtisses.

Au regard de leur ampleur, ces travaux nécessiteraient inévitablement du temps pour être finalisés, ce que la société SOCIETE4.) ne pouvait ignorer. En effet, les travaux relatifs à la stabilité et au rabotage du talus seraient toujours en cours. Ils devraient notamment être réalisés en site sensible et en accès difficile par une entreprise spécialisée.

En effet, le passage qui donne accès à la paroi rocheuse serait encombré par la présence d'un escalier en métal. Or, celui-ci serait le seul qui permettrait d'accéder à la résidence, de sorte que les occupants de cet immeuble s'opposeraient à l'enlèvement dudit escalier.

En l'absence de tout consentement, une assignation en référé aurait été déposée devant le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch, la procédure étant toujours en cours.

La société SOCIETE3.) estime partant avoir entrepris toutes les diligences en vue de rendre l'immeuble conforme au règlement des bâtisses.

Il résulterait de ce qui précède que la résiliation du compromis de vente intervenue en date du 22 septembre 2022 par les époux PERSONNE1.) serait fautive et ne pourrait être imputée à la société SOCIETE3.).

Le courrier de résiliation adressé par les époux PERSONNE1.) aurait d'ailleurs été contesté par Monsieur PERSONNE4.), gérant de la société SOCIETE3.), en date du 3 octobre 2022.

En droit, la société SOCIETE3.) soutient que conformément au principe de l'effet relatif du contrat, conformément à l'article 1165 du Code civil, un contrat ne pourrait produire d'effets qu'entre ses parties.

En l'espèce, le contrat de mandat du 30 mai 2021 aurait été conclu entre les époux PERSONNE1.) et l'agence immobilière SOCIETE4.) et ne pourrait produire d'effet qu'entre eux, de sorte que les obligations découlant du contrat, à savoir les honoraires de l'agence d'un montant de 17.094,02.-euros HTVA n'obligeraient que ces parties. Partant, la société SOCIETE3.) ne serait pas tenue par le paiement du montant de 17.094,02.-euros HTVA.

De la même manière, conformément au compromis de vente du 4 juin 2022, la société SOCIETE3.) et les époux PERSONNE1.) auraient renoncé expressément à toute indemnité en faveur de l'agence par l'apposition d'une mention manuscrite, signée par les deux parties au contrat.

Partant, la société SOCIETE3.) ne serait tenue ni par le paiement du montant de 6.015.-euros, ni par le paiement du montant de 11.079,02.-euros.

La société SOCIETE3.) soutient que son gérant avait informé la société SOCIETE4.) de la nécessité de finaliser des travaux afin de mettre l'immeuble en conformité avec le règlement des bâtisses.

Conformément à l'article 2 du compromis de vente, « *le bien ci-avant désigné est vendu dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle. L'acquéreur, après avoir pris inspection, déclare le connaître* ». En l'espèce, les époux PERSONNE1.) avaient nécessairement accepté d'acheter le bien dans l'état où il se trouvait au moment de la vente, de sorte qu'aucune contestation en la matière ne serait recevable.

Pourtant, les acquéreurs témoigneraient ne pas avoir été informés de l'état dans lequel se trouvait le lot n°24 par l'agence SOCIETE4.).

Par conséquent, le prédit lot aurait été vendu en l'état, de sorte que la résiliation du compromis de vente par les époux PERSONNE1.) serait fautive et ne saurait être imputée à la société SOCIETE3.).

De plus, la société SOCIETE4.) aurait été tenue d'informer les époux PERSONNE1.) de la présence d'une paroi rocheuse située à l'arrière de la résidence qui réduisait considérablement les dimensions des places de parking pour chaque lot de l'immeuble litigieux. Précisément, l'agence devait mettre en garde les époux sur le fait que la réitération par acte notarié supposait que les travaux réalisés soient conformes au règlement des bâtisses.

Il ressortirait du témoignage des époux PERSONNE1.) que l'agence PERSONNE5.) a violé son obligation d'information afin de satisfaire ses propres intérêts et précisément pour obtenir paiement de ses honoraires.

Par ce manquement, l'agence SOCIETE4.) aurait incité les acquéreurs à conclure dans des conditions qu'ils n'auraient valablement pas accepté s'ils avaient été dûment informés par cette dernière.

L'agence PERSONNE5.) aurait donc été à l'origine de son propre dommage en manquant à ses obligations contractuelles, de sorte qu'il conviendrait de déclarer ses demandes infondées.

Le société SOCIETE3.) soutient encore que la société SOCIETE4.) aurait non seulement manqué à son obligation d'information, mais surtout qu'elle n'aurait pas manqué d'inciter les époux PERSONNE1.) par des promesses mensongères à conclure le compromis de vente.

En effet, les époux PERSONNE1.) témoigneraient, dans le cadre d'une attestation testimoniale datée du 18 janvier 2023 que « *l'agent immobilier nous a forcé la main en signalant qu'il n'y avait pas de problème et que tout était en ordre* ».

De plus, ils attesteraient qu'ils n'auraient jamais reçu les plans ni la situation des emplacements de parking.

De plus, les époux PERSONNE1.) ajouteraient qu'ils reconnaissent avoir acheté le bien comme précisé, mais que l'agence SOCIETE7.) leur aurait garanti qu'il n'y aurait aucun problème, ce qui serait faux.

Ce faisant, les époux PERSONNE1.) expliqueraient qu'au regard des indications mensongères de l'agence, ils auraient été incités à conclure le compromis de vente, qu'ils auraient dû résilier par la suite. Ils expliqueraient également que la société SOCIETE3.) n'aurait aucune responsabilité dans le non-aboutissement de la vente du bien.

Partant, la mauvaise foi de la société SOCIETE4.) serait caractérisée, de sorte que la responsabilité contractuelle de celle-ci serait établie.

Par conséquent, au regard des manquements répétés de la société SOCIETE4.) et de sa mauvaise foi, ses demandes seraient à déclarer non fondées.

Au vu des manquements de la société SOCIETE4.) à ses obligations contractuelles, la société SOCIETE3.) demande la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 20.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir de son inexécution, sinon à partir de l'assignation en justice, sinon à partir du présent jugement, jusqu'à solde.

La société SOCIETE4.) conteste tous les moyens exposés par la société SOCIETE3.).

Elle soutient qu'il n'existerait pas de contrat de mandat entre les époux PERSONNE1.) et la société SOCIETE4.), le contrat conclu entre eux étant un contrat d'entreprise.

La société SOCIETE3.) estime qu'elle ne devrait pas la commission à la société SOCIETE4.). Or, cette dernière ne demanderait pas à la société SOCIETE3.) le paiement de la commission, mais le paiement de dommages et intérêts.

Elle soutient également que les parties au contrat de vente n'auraient pas renoncé à la clause pénale. Premièrement, la renonciation ne se présumerait pas et deuxièmement, la mention manuscrite « *pas de commission d'agence* » ne viserait pas la pénalité conventionnelle. Cette mention ne pourrait donc pas valoir renonciation à la pénalité conventionnelle. Troisièmement, si les parties contractantes avaient eu la volonté de renoncer à la pénalité conventionnelle, elles auraient tout simplement biffé la clause pénale. Quatrièmement, la mention manuscrite précitées ne serait pas valable dans la mesure où les époux PERSONNE1.) ne pouvaient pas renoncer de manière unilatérale à la commission d'agence à laquelle ils s'étaient engagés dans le cadre du contrat du 30 mai 2022, sans l'accord de la société SOCIETE4.). Il y aurait ainsi lieu de retenir que la clause pénale sort tous ses effets.

La condition relative au financement serait accomplie dans la mesure où il serait établi que les époux PERSONNE1.) disposaient de fonds propres nécessaires et suffisants au financement du prix de vente. En ordre subsidiaire, la condition serait réputée accomplie au vœu de l'article 1178 du Code civil, avec la conséquence que la vente serait devenue définitive rétroactivement.

Il n'aurait jamais été convenu que la réitération du compromis de vente par-devant notaire soit conditionnée à la réalisation de travaux de mise en conformité sur l'immeuble. La raison en serait simple : à l'époque des faits litigieux, le propriétaire SOCIETE3.) n'aurait jamais informé l'agence et/ou les acquéreurs que l'immeuble n'était pas conforme et qu'il y avait lieu de procéder à des travaux de mise en conformité avant la signature de l'acte notarié. Force serait d'ailleurs de constater que le contrat de vente ne comporterait pas de condition en lien avec de supposés travaux de mise en conformité. En soutenant que les parties auraient marqué leur accord pour que la réitération du compromis de vente par-devant notaire soit conditionnée par la finalisation de travaux de mise en conformité sur l'immeuble, la société SOCIETE3.) plaiderait outre et contre le contrat.

Si les parties avaient convenu que la réitération du compromis de vente par-devant notaire soit conditionnée à la réalisation de travaux de mise en conformité sur l'immeuble, alors la société SOCIETE3.) aurait ajouté une clause particulière en ce sens dans le contrat, ce qu'elle n'aurait pas fait.

Il ne faudrait pas perdre de vue que la société SOCIETE3.) est un professionnel de la construction et des transactions immobilières. Elle saurait ce qu'un compromis de vente doit contenir. En l'occurrence, elle n'aurait prévu aucune condition relative à des travaux de mise en conformité parce qu'une telle condition n'aurait jamais été discutée, ni convenue.

La société SOCIETE4.) soutient ne pas avoir connaissance qu'il existerait une assignation en référé. Une telle procédure ne serait d'ailleurs pas versée. A supposer qu'une procédure de référé existe, elle n'aurait en tout état de cause aucun effet sur l'instance en cours.

S'agissant de l'attestation testimoniale des époux PERSONNE1.), la société SOCIETE4.) fait les observations suivantes :

- elle ne serait pas conforme aux prescriptions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'elle ne mentionnerait pas les nom et prénom de la personne qui a personnellement écrit cette attestation. Ce document viserait deux personnes, à savoir PERSONNE6.) et PERSONNE7.). Elle comporterait deux signatures. Mais il serait évident qu'une seule personne a écrit ce document. L'auteur du document ne serait partant pas identifiable;
- alors que les personnes PERSONNE6.) et PERSONNE7.) demeurant à ADRESSE5.), il semblerait qu'elles ont écrit ce document à ADRESSE3.), c'est-à-dire dans les locaux de la société SOCIETE3.), ce qui éveillerait des soupçons;
- s'agissant du contenu, cette attestation serait improbable. Il y serait fait référence à la société SOCIETE7.) SARL, alors que cette agence ne serait pas celle qui serait intervenue dans le cadre de la vente litigieuse.

Il y serait évoqué un prétendu remboursement de la somme de 12.500.-euros au titre des meubles meublants, mais le justificatif du paiement ne serait curieusement pas joint à ladite attestation.

L'auteur écrirait que la société SOCIETE3.) ne serait pas responsable. Or, un témoin devrait relater les faits. Il n'aurait pas à se positionner par rapport à un question de responsabilité. Le témoin ne serait pas juge.

Cette attestation donnerait vraiment l'impression que la société SOCIETE3.) s'est procurée ce document dans le seul but de se blanchir les mains, l'auteur ayant déclaré ce qui suit : *« Bien entendu, nous nous engageons à ne pas réclamer à la SA SOCIETE3.) qui n'a aucune responsabilité dans le non-aboutissement de la vente du bien. »*

En tout cas, tout laisserait à penser que la société SOCIETE3.) a influencé les parties PERSONNE6.) et PERSONNE7.), au point que ces dernières se soient engagées à ne rien réclamer à la société SOCIETE3.).

Il y serait également écrit que SOCIETE7.) a dit que l'immeuble ne présentait pas de problème. Encore une fois, ce n'est pas cette agence qui serait intervenue

dans le cadre de la vente litigieuse. Par ailleurs, si un agent immobilier l'a dit, c'est uniquement en raison du fait qu'à l'époque du contrat de vente, le propriétaire n'aurait jamais dit à l'agence et aux acquéreurs que l'immeuble n'était pas conforme.

Pour les motifs qui précèdent, l'attestation testimoniale serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

La société SOCIETE3.) aurait communiqué en vrac toute une série de documents en lien avec des travaux. Or, ces pièces ne seraient pas utiles pour l'issue du présent litige. Il n'en ressortirait pas que la société SOCIETE3.) ait informé la société SOCIETE4.) et les acquéreurs que l'immeuble n'était pas conforme et qu'il nécessitait des travaux de mise en conformité avant la signature de l'acte notarié. Finalement, ces pièces sèmeraient la confusion et instaureraient un faux débat.

S'agissant des plans de carports, a priori la société SOCIETE3.) aurait demandé à la société SOCIETE8.) d'établir des plans pour des carports. Ces plans auraient a priori été établis le 24 février 2021. Il ne serait pas établi que ces plans aient été soumis aux autorités compétentes pour autorisation. Il ne serait pas non plus établi que ces plans aient été exécutés. En somme, cette pièce ne présenterait pas d'intérêts pour l'issue du litige.

S'agissant du rapport établi par le GROUPE FONDASOL portant sur la stabilité et le terrassement de la roche située derrière la résidence, celui-ci serait daté du 27 février 2023. A la lecture des pages 32 et 33 dudit rapport, l'auteur s'exprimerait dans le futur et évoquerait, entre autres, que le talus devra être réalisé avec une pente ou que les travaux de terrassement seront particulièrement délicats à réaliser. Il faudrait en déduire qu'à la date de février 2023, les travaux pourtant nécessaires d'après la commune et la venderesse, n'étaient toujours pas réalisés. Cette pièce contredirait les dires adverses et affaiblirait plus encore la position de la société SOCIETE3.).

S'agissant des devis et factures s'étendant sur plusieurs années et en tout cas, de 2020 à 2022, ces documents ne présenteraient pas de lien direct ou même indirect avec le contrat de vente qui lierait les parties. Ils porteraient sur tout et n'importe quoi, tels que le démontage d'un escalier, la vérification d'un vide ventilé, l'installation d'une gaine pour le câble d'alimentation électrique ou le raccordement des appartements. Ces documents seraient partant sans intérêt pour l'issue du litige.

En ce qui concerne la correspondance relative à la réalisation des travaux, il en ressortirait qu'au début de l'année 2023, des travaux étaient toujours en cours. Si ces travaux devaient concerner la résidence dans laquelle la partie SOCIETE9.) a acquis des droits et biens immobiliers en 2022, il faudrait en conclure que de toute évidence, la société SOCIETE3.) n'était vraiment pas prête à signer l'acte authentique de vente et à livrer le bien cédé, celui-ci étant a priori en cours de construction.

La société SOCIETE4.) fait étant de trois jugements rendus par la Justice de Paix de Diekirch en date du 26 juin 2023. Ces trois jugements auraient été rendus dans le cadre de trois autres ventes immobilières au sein de l'immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE2.), par la société SOCIETE3.) en tant que venderesse. Ces trois autres ventes

auraient échoué, comme celle des époux PERSONNE1.), et ce, pour les mêmes raisons, à savoir que les ventes n'auraient pas abouti du fait que la société SOCIETE3.) serait restée en défaut d'exécuter les travaux. Dans le cadre de ces trois autres ventes, l'agence immobilière SOCIETE7.), qui avait été chargée par la propriétaire SOCIETE3.) de trouver des acquéreurs, a agi en justice contre celle-ci pour avoir paiement des commissions, sinon le paiement de dommages et intérêts équivalent au montant des commissions.

Dans ces trois litiges, la société SOCIETE4.) aurait eu gain de cause, à savoir que le tribunal aurait rejeté tous les moyens de défense de la société SOCIETE3.) et aurait condamné cette dernière à payer à l'agence SOCIETE7.) des dommages et intérêts équivalents au montant de la commission à laquelle elle avait droit.

Par rapport à ces trois jugements, deux seraient définitifs et coulés en force de chose jugée, ceux-ci ayant même été exécutés par la société SOCIETE3.), tandis que contre le troisième jugement, la société SOCIETE3.) aurait interjeté appel.

Il serait essentiel de lire attentivement ces jugements. En effet, à travers ses décisions, le Tribunal aurait amplement pris position par rapport aux moyens évoqués par la société SOCIETE3.) qui seraient exactement les mêmes que ceux invoqués dans la présente affaire. Or, le juge de paix aurait retenu une inexécution contractuelle fautive dans le chef de la société SOCIETE3.) et aurait alloué à la société SOCIETE7.) des dommages et intérêts équivalents à la perte de ses commissions.

S'agissant de la demande principale de la société SOCIETE4.), celle-ci estime que les moyens de défense soulevés tomberaient tous à faux pour les raisons suivantes :

- la société SOCIETE4.) ne demanderait pas le paiement de la commission stipulées dans le contrat d'entreprise du 30 mai 2022;
- les parties au contrat de vente du 8 juin 2022 n'auraient pas renoncé à la clause pénale. Cette clause sortirait ses effets;
- la société SOCIETE3.) n'aurait pas informé la société SOCIETE4.) du fait que l'immeuble n'était pas conforme et qu'il devait subir des travaux de mise en conformité. A défaut d'en avoir été informée, il ne saurait être fait grief à l'agence de ne pas en avoir informé les acquéreurs. Il serait à noter que lors de la signature du contrat de vente au plus tard, SOCIETE3.) n'aurait pas non plus informé les acquéreurs que l'immeuble n'était pas conforme et qu'il devait subir des travaux de mise en conformité;
- la société SOCIETE3.) ne prouverait pas que la société SOCIETE4.) ait commis une faute et qu'elle ait été de mauvaise foi.

S'agissant des demandes reconventionnelles de la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.) se rapporte à prudence de justice quant à leur recevabilité.

S'agissant de la demande en paiement de la somme de 20.000.-euros au titre de manquement à ses obligations contractuelles de la société SOCIETE4.), celle-ci fait

valoir qu'elle n'a pas d'obligations contractuelles à l'égard de la société SOCIETE3.). D'ailleurs, la société SOCIETE3.) ferait exposer qu'elle ne serait pas partie au contrat du 30 mai 2022 conclu entre les époux PERSONNE1.) et la société SOCIETE4.). Par conséquent, la société SOCIETE4.) n'aurait pas d'obligations contractuelles vis-à-vis de la société SOCIETE3.) dans le cadre de ce contrat.

La société SOCIETE3.) ferait également exposer qu'elle a conclu avec les époux PERSONNE1.) un compromis de vente en date du 8 juin 2022, ce qui prouverait à nouveau qu'elle n'a donc pas d'obligations contractuelles vis-à-vis de la société SOCIETE3.) dans le cadre de ce contrat.

La société SOCIETE3.) estimerait que la résiliation du compromis de vente intervenue en date du 22 septembre 2022 par les époux PERSONNE1.) serait fautive, ce qui serait faux. En effet, le contrat de vente aurait été rompu du fait de la société SOCIETE3.) en tant que venderesse qui n'aurait pas réitéré le compromis de vente par-devant notaire faute d'avoir construit un immeuble conforme. En tout cas, la résiliation n'émanerait pas de la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE3.) estimerait à tort que la société SOCIETE4.) aurait manqué à son obligation d'information vis-à-vis des époux PERSONNE1.). Il faudrait tout au plus en conclure que les époux PERSONNE1.) sont victimes. Il en serait de même pour le fait que la société SOCIETE4.) aurait été de mauvaise foi par rapport aux époux PERSONNE1.).

Par conséquent, la société SOCIETE3.) ferait valoir qu'il n'existe pas de relation contractuelle entre elle et la société SOCIETE4.). Il ne pourrait donc pas y avoir une faute contractuelle dans son chef.

De plus, la société SOCIETE3.) prétendrait que les époux PERSONNE1.) seraient victimes du fait de la société SOCIETE4.). Il n'y aurait donc pas de préjudice personnel dans son chef.

De plus, le montant de 20.000.-euros serait un montant arbitraire, fixé unilatéralement par la société SOCIETE3.) qui ne reposerait sur aucune pièce justificative.

Finalement, la société SOCIETE3.) ne rapporterait pas la preuve d'un lien causal entre une faute et un préjudice personnellement subi par elle.

La demande en paiement de la somme de 20.000.-euros serait par conséquent à déclarer non fondée tant en son principe qu'en son quantum.

S'agissant de la demande en paiement de la somme de 10.000.-euros, la société SOCIETE3.) n'expliquerait pas les obligations qui auraient pesé sur la société SOCIETE4.) et ne prouverait pas de faute contractuelle ou délictuelle imputable à celle-ci. Elle ne prouverait pas de faute contractuelle ou délictuelle imputable à la société SOCIETE4.) ni de lien causal. Sa demande serait dès lors également à déclarer non fondée dans son principe et dans son quantum.

S'agissant de la demande relative à la majoration du taux légal, celle-ci ne reposerait sur aucune base légale et serait à déclarer non fondée.

Finally, la société SOCIETE4.) conteste l'indemnité de procédure réclamée par la société SOCIETE3.). S'agissant des frais d'avocat et des frais de déplacement réclamés subsidiairement à hauteur de 10.000.-euros, la société SOCIETE3.) ne produirait aucune demande d'acompte de son mandataire ni le paiement d'honoraires d'avocat et ne justifierait pas non plus de frais de déplacement. La demande serait partant à rejeter.

La société SOCIETE3.) soutient que, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE4.), le contrat conclu en date du 30 mai 2021 entre elle et les époux PERSONNE1.), serait qualifié de contrat de mandat et qu'il ne pourrait donc pas s'agir d'un contrat d'entreprise.

S'agissant de la commission et des dommages et intérêts, la société SOCIETE3.) soutient que contrairement aux allégations de la société SOCIETE4.), il ressortirait du compromis de vente du 4 juin 2022 que les époux PERSONNE1.), ainsi que la société SOCIETE3.) auraient d'un commun accord et de manière expresse renoncé à l'allocation d'une commission d'agence au profit de la société SOCIETE4.). La mention manuscrite « *pas de commission d'agence* » aurait été apposée à l'article 9 relatif à la clause pénale du compromis de vente faisant référence au paiement d'une commission d'une somme équivalente à 3% du prix de vente à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible au profit de la société SOCIETE4.). Il ressortirait de ce qui précède que les parties avaient convenu de manière certaine à la renonciation de la commission au profit de la société SOCIETE4.). Partant, la société SOCIETE3.) ne serait pas tenue par le paiement d'une commission conventionnelle.

S'agissant des dommages et intérêts revendiqués, en l'absence de toute faute et de dommage résultant de cette faute, la société SOCIETE3.) ne serait pas tenue au paiement de dommages et intérêts à l'encontre de la société SOCIETE4.).

S'agissant du non accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt immobilier, la société SOCIETE3.) soutient que les époux PERSONNE1.) produiraient une attestation qui aurait été établie de leurs propres mains certifiant qu'ils disposent des fonds nécessaires à l'acquisition d'un appartement. Or, conformément au principe « *nul ne peut se constituer de preuve à soi-même* », l'attestation versée par la société SOCIETE4.) serait donc à écarter purement et simplement.

Elle estime partant que les époux PERSONNE1.) auraient nécessairement violé les dispositions de l'article 8 du compromis de vente ainsi que l'article 1178 du Code civil, de sorte que la vente ne serait pas devenue définitive.

En ce qui concerne l'attestation testimoniale des époux PERSONNE1.), celle-ci ferait état des noms des deux époux, ainsi que de leurs signatures respectives, de sorte que l'attestation testimoniale répondrait incontestablement à l'exigence d'authenticité prescrite par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. De plus, les époux PERSONNE1.) feraient indifféremment référence, dans l'attestation précitée à l'agence immobilière SOCIETE7.) en lieu et place de la société SOCIETE4.). Il s'agirait là d'une simple confusion. En effet, les deux agences auraient le même objet social et seraient

dirigées par les mêmes personnes, de sorte que la confusion des époux PERSONNE1.) serait légitime.

La société SOCIETE3.) soutient encore que la société SOCIETE4.) serait un professionnel des transactions immobilières, de sorte qu'elle ne pouvait ignorer que des travaux de mise en conformité devaient avoir lieu sur l'immeuble avant la réitération du compromis de vente par-devant notaire. La société SOCIETE4.) ne pourrait se désresponsabiliser, alors qu'il lui incombait d'informer les acquéreurs de la situation exacte de l'immeuble litigieux et de les mettre en garde quant à l'ampleur des travaux à réaliser.

La société SOCIETE4.) aurait eu l'obligation d'informer les acquéreurs de l'ensemble des informations qui leur sont utiles pour qu'ils prennent leur décision de façon libre et éclairée. Or, en omettant d'informer les acquéreurs de la situation réelle de l'immeuble, la société SOCIETE4.) aurait incontestablement manqué à son obligation d'information à l'égard des époux PERSONNE1.). Ce manquement aurait précisément conduit ces derniers à résilier unilatéralement le compromis de vente litigieux, causant une perte financière considérable pour la société SOCIETE3.). La responsabilité délictuelle de la société SOCIETE4.) serait incontestablement engagée.

Contrairement aux allégations adverses, les pièces versées démontreraient incontestablement les diligences entreprises par la société SOCIETE3.) afin de mettre en conformité l'immeuble avec le règlement des bâtisses et ainsi assurer la réitération du compromis de vente par-devant notaire. Ces pièces établiraient de manière détaillée les démarches entreprises par la société SOCIETE3.) pour mettre en conformité l'immeuble avec le règlement sur les bâtisses.

S'agissant des jugements rendus par le Tribunal de paix de Diekirch, la société SOCIETE3.) donne à considérer qu'elle a interjeté appel du jugement n°771/2023. Les autres moyens soulevés par la société SOCIETE4.) seraient non concluant.

S'agissant de sa demande en paiement de la somme de 20.000.-euros en raison d'un manquement contractuel sur base de la responsabilité délictuelle, conformément à un arrêt de principe de l'Assemblée plénière de la Cour de cassation française d 6 octobre 2006, *« le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage. »*

En l'espèce, les manquements de la société SOCIETE4.) à ses obligations contractuelles auraient causé à la société SOCIETE3.) une perte financière conséquente.

Il ressortirait de ses conclusions précédentes que la société SOCIETE3.) ne demande pas à la société SOCIETE4.) le paiement du montant de 20.000.-euros sur le fondement de la responsabilité contractuelle, mais invoquerait un manquement contractuel sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

La société SOCIETE4.) soutient que le contrat en question serait un contrat d'entreprise, par opposition à un contrat de mandat. Le plus souvent, la mission de l'agent immobilier comporterait la recherche d'un potentiel acquéreur et/ou vendeur, la

mise en contact des futurs cocontractants et le cas échéant, la négociation du prix et des autres conditions de l'acte. Mais rarement, l'agent immobilier recevrait de son client le pouvoir de l'engager juridiquement par sa propre signature.

En l'espèce, la société SOCIETE4.) aurait reçu la mission de chercher un bien à acquérir correspondant aux critères souhaités par les époux PERSONNE1.). Le contrat conclu avec les époux PERSONNE1.) ne conférerait pas à la société SOCIETE4.) le pouvoir de les représenter et de les engager juridiquement par sa signature.

Il faudrait partant en conclure que la relation contractuelle entre parties serait régie par les règles du contrat d'entreprise.

S'agissant de la rémunération de l'agence immobilière, la société SOCIETE3.) suivrait un raisonnement erroné à plusieurs égards :

- par contrat du 30 mai 2022, les époux PERSONNE1.) se seraient engagés à payer à la société SOCIETE4.) une rémunération de 20.000.-euros TTC dans le cas où cette dernière trouverait un bien entrant dans leurs critères et leur présenterait le vendeur. Les époux PERSONNE1.) n'auraient jamais renoncé à cet engagement contractuel. Une telle renonciation unilatérale de leur part serait d'ailleurs sans effet;
- la société SOCIETE3.) n'aurait pas renoncé à l'allocation d'une rémunération au profit de la société SOCIETE4.). D'un point de vue juridique, cette allégation serait d'ailleurs un non-sens. La société SOCIETE3.) n'aurait effectivement pas la qualité, ni le pouvoir de renoncer à une rémunération qui ne la concerne pas, alors que cette rémunération aurait été convenue entre deux parties aux termes d'un contrat, par rapport auquel elle serait partie tierce. Une telle renonciation unilatérale de sa part serait, en tout état de cause, sans effet;
- les époux PERSONNE1.) et la société SOCIETE3.) n'auraient pas, d'un commun accord et de manière expresse, renoncé à la rémunération au profit de la société SOCIETE4.). Un tel accord ne serait pas établi. A supposer qu'il soit établi, cet accord serait inopposable à la société SOCIETE4.), qui serait la première intéressée à la rémunération.

Il s'ensuit que les moyens adverses seraient à rejeter, ce d'autant plus que la société SOCIETE4.) ne demanderait pas le paiement de sa rémunération, mais le paiement de la pénalité conventionnelle. En quelque sorte, les moyens adverses seraient sans pertinence, sans intérêt et hors sujet.

En ordre principal, la société SOCIETE4.) soutient que la condition relative au financement du prix de vente serait réalisée. Cette affirmation serait établie sur base de trois éléments, à savoir :

- sur base d'un courrier de Maître Mirelle HAMES, notaire, daté du 14 décembre 2022;

- sur base d'une déclaration émanant des époux PERSONNE1.), suivant laquelle ils disposeraient des fonds propres nécessaires au paiement du prix de vente. Ces fonds propres proviendraient du fruit de la vente de leur maison sise à L-ADRESSE6.);
- sur base d'une capture d'écran, de laquelle il ressortirait que sur le compte de Monsieur PERSONNE6.) figure la somme de 356.994,12.-euros.

Sur base de ces éléments, il y aurait lieu de retenir que la condition relative au financement du prix de vente s'est réalisée.

En ordre subsidiaire, s'il devait être retenu que les époux PERSONNE1.) n'ont pas fait les diligences nécessaires en vue de voir réaliser la condition dans le délai conventionnel, il conviendrait alors de dire que la condition serait réputée accomplie en application de l'article 1178 du Code civil.

Dans l'un comme dans l'autre cas, il y aurait lieu de considérer que la vente conclue entre la société SOCIETE3.) et les époux PERSONNE1.) est devenue définitive.

Malgré cette vente définitive, l'acte notarié n'aurait pas été signé à cause de la venderesse, à savoir la société SOCIETE3.).

S'agissant de l'obligation d'information et de délivrance, la société SOCIETE4.) fait valoir que la société SOCIETE3.) ne saurait inverser les rôles en estimant qu'elle n'a pas commis de faute, contrairement à la société SOCIETE4.).

En tant que promoteur immobilier, professionnelle du bâtiment, de la rénovation et de la construction, propriétaire et partie venderesse, il ne ferait aucun doute que la société SOCIETE3.) avait l'obligation d'informer les acquéreurs et l'agence immobilière SOCIETE4.), au plus tard le jour de la signature du compromis de vente, du fait que l'immeuble n'était pas conforme, qu'il impliquait des travaux de mise en conformité avant la réitération du compromis de vente de façon notamment à pouvoir exécuter son obligation de délivrance et que l'immeuble non conforme n'était pas susceptible de faire l'objet d'une domiciliation auprès des services du bureau de la population.

Pourtant, la société SOCIETE3.) n'aurait jamais fourni ces informations aux époux PERSONNE1.) et à la société SOCIETE4.) avant la signature du contrat de vente.

Il serait indiscutable que la société SOCIETE3.) aurait manqué à ses obligations les plus élémentaires d'information, de loyauté et de délivrance.

De son côté, la société SOCIETE4.) serait une agence immobilière. Elle ne serait pas un professionnel du bâtiment et de la construction. Elle n'aurait pas eu connaissance des non-conformités affectant l'immeuble, ni de la nécessité de stabiliser la paroi rocheuse qui se trouverait à proximité de la résidence, ni de l'impossibilité de se domicilier à l'adresse du bien, objet de la vente, à défaut d'en avoir été informée par la partie venderesse SOCIETE3.).

Si la société SOCIETE3.) ne doit pas payer une rémunération conventionnelle, elle serait en revanche tenue de payer à la société SOCIETE4.) la pénalité conventionnelle qui aurait été stipulée dans le compromis de vente. La société SOCIETE3.) aurait en effet commis plusieurs fautes qui seraient à l'origine de la rupture du compromis de vente et du préjudice subi par la société SOCIETE4.). Les fautes commises par la société SOCIETE3.) seraient en substance les suivantes :

- elle n'aurait pas informé l'agence immobilière SOCIETE4.), ni les époux PERSONNE1.) que l'immeuble n'était pas conforme;
- elle n'aurait pas informé l'agence immobilière SOCIETE4.), ni les époux PERSONNE1.) que l'immeuble nécessitait la réalisation de travaux de mise en conformité;
- elle n'aurait pas informé l'agence immobilière SOCIETE4.), ni les époux PERSONNE1.) de l'impossibilité de se domicilier à l'adresse des lieux cédés auprès des services communaux en raison de la non-conformité des ouvrages;
- elle n'aurait pas informé l'agence immobilière SOCIETE4.), ni les époux PERSONNE1.) que l'appartement n'était pas habitable en raison des contraintes administratives.

La société SOCIETE3.) aurait manqué notamment à son obligation de loyauté et à son obligation d'information. Par ses propres fautes, elle se serait mise dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance et aurait ainsi provoqué la rupture du contrat.

A cause des manquements commis par la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.) aurait subi un préjudice matériel qui consiste dans la perte de la rémunération à laquelle elle pouvait prétendre si la vente avait été réitérée par-devant notaire.

En cela, la société SOCIETE4.) serait en droit de demander à la société SOCIETE3.) le paiement de la pénalité conventionnelle.

S'agissant de l'attestation testimoniale des époux PERSONNE1.), quoi qu'en dise la société SOCIETE3.), l'auteur de cette attestation ne serait pas identifiable et par ce seul fait, l'attestation ne serait pas conforme aux prescriptions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. Elle ne serait partant pas à prendre en considération.

De surcroît, l'auteur inconnu de cette attestation testimoniale parlerait d'une agence immobilière qui ne serait pas la société SOCIETE4.). Même si la société SOCIETE3.) soutient que les époux PERSONNE1.) auraient commis une confusion, le contenu de l'attestation ne serait pas conforme à la réalité et serait contredite par d'autres éléments du dossier.

De plus, ce serait à tort que la société SOCIETE3.) considèrerait que l'attestation ferait état de pratiques et d'agissements déloyaux dans le chef de la société SOCIETE4.), alors que l'auteur de ce document ne citerait pas une seule fois la société SOCIETE4.), respectivement de prétendus manquements dans son chef.

Par conséquent, l'attestation testimoniale serait à déclarer irrecevable, sinon non pertinente, ni probante.

S'agissant du jugement rendu par le Tribunal de Paix de Diekirch contre lequel la société SOCIETE3.) aurait interjeté appel, il y aurait lieu de préciser qu'elle en aurait accepté deux autres qui seraient rigoureusement les mêmes que le premier. Par conséquent, l'appel ne pourra pas aboutir, sauf à provoquer une contrariété de jugement et le cas échéant un recours en cassation.

S'agissant de la demande reconventionnelle de la société SOCIETE3.) en paiement de la somme de 20.000.-euros, la société SOCIETE4.) conteste celle-ci dans son principe et son quantum pour les motifs suivants :

- la société SOCIETE3.) se prévaudrait d'un arrêt de la Cour de cassation française et allèguerait un manquement contractuel qui aurait été commis par la société SOCIETE4.) dans le cadre de l'exécution d'un contrat auquel la société SOCIETE3.) serait partie tierce. Or, il ne serait pas établi que les juridictions luxembourgeoises suivent le courant jurisprudentiel adopté par la Cour de cassation française et qu'elles l'appliquent. La société SOCIETE3.) ne citerait d'ailleurs pas de décisions judiciaires luxembourgeoises allant dans le même sens ;
- en ordre subsidiaire, la société SOCIETE3.) n'établirait pas de manquement contractuel qui aurait été commis par la société SOCIETE4.) dans le cadre de l'exécution du contrat d'entreprise du 30 mai 2021 ;
- la société SOCIETE3.) ne prouverait pas non plus l'existence dans son chef d'une perte financière conséquente, que ce soit dans son principe ou dans son montant ;
- elle ne rapporterait pas la preuve d'un lien de causalité direct entre un supposé manquement contractuel et un prétendue perte financière.

En l'absence du moindre élément de preuve, il y aurait lieu de déclarer la demande reconventionnelle non fondée.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la demande principale

3.1.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande de la société SOCIETE4.) n'étant pas éternuée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

3.1.2. Quant au fond

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

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

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108)

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc à la société SOCIETE4.) d'établir la créance qu'elle invoque à l'encontre de la société SOCIETE3.). D'après l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre parties contractantes, elles ne nuisent point au tiers et ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121 du Code civil, soit en cas de stipulation pour autrui.

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

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

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

Il existe trois conditions spécifiques :

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

En l'espèce, la clause 9, intitulée « *Clause pénale* », insérée dans le compromis de vente du 8 juin 2022 conclu entre la société SOCIETE3.) et les époux PERSONNE1.) stipule en son deuxième paragraphe ce qui suit :

« Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3% du prix de vente à la société SOCIETE4.) SARL, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale. »

En l'espèce, la clause est rédigée dans des termes clairs pour en déceler la volonté explicite du vendeur et des acquéreurs de conférer un droit spécifique à la société SOCIETE4.) en cas de défaillance de l'un d'eux.

S'agissant de la mention manuscrite *« pas de commission d'agence »*, le Tribunal constate qu'il n'est nullement établi, tel que le soutient la société SOCIETE3.), que les parties au compromis de vente auraient expressément supprimé l'article 9 du compromis de vente, surtout que l'indemnité prévue en faveur de la société SOCIETE4.) en cas de défaillance d'une des parties n'est pas qualifiée de commission d'agence, mais d'indemnité forfaitaire et irréductible.

Le Tribunal constate, à la lecture des pièces versées que par courrier du 22 septembre 2022, les époux PERSONNE1.) ont résilié le compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE3.). Ils font état de ce que *« nous passons très régulièrement par ADRESSE3.) et les travaux du carport que vous nous disiez être terminés rapidement ne sont toujours pas commencés. »* Il ressort également d'un courrier précédent du 10 août 2022 adressé par les époux PERSONNE1.) qu' *« aujourd'hui, nous sommes informés par l'étude notariale en charge de l'acte authentique que la domiciliation est actuellement interdite dans l'appartement pour lequel nous avons signé un compromis de vente. La commune de Troisvierges s'oppose à la domiciliation parce que les parkings et d'autres travaux qui vous incombent ne sont pas terminés ou entamés. »*

La vente de l'appartement aux époux PERSONNE1.) n'a partant pas eu lieu.

Reste à déterminer si la résiliation du compromis de vente du 8 juin 2022 est imputable à la société SOCIETE3.) tel que le prétend la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE3.) soutient que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt par les époux PERSONNE1.) et à la présentation dans un délai d'un mois à partir de la signature du compromis de vente à la société SOCIETE4.), ainsi qu'au notaire de la lettre d'acceptation, respectivement de la lettre de refus du prêt, ne pourrait valablement produire ses effets.

En effet, ce n'est que le 25 juillet 2022, soit plus d'un mois après la signature du compromis de vente litigieux que les époux PERSONNE1.) auraient présenté une capture d'écran faisant état de leurs comptes bancaires.

Précisément, il ressortirait des pièces n°6 et 7 communiquées par la société SOCIETE4.) que les époux PERSONNE1.) n'ont pas respecté le délai imparti par l'article 8 du compromis de vente litigieux en ne présentant qu'en date du 25 juillet 2022 des justificatifs, dont la valeur probante serait incontestablement critiquable.

En effet, les époux PERSONNE1.) se contenteraient de présenter une capture d'écran d'une application bancaire dont on ignorerait l'identité de l'établissement et, de manière

évidente, cette capture ne permettrait pas d'établir un lien effectif avec les époux PERSONNE1.).

De la même manière, le courriel versé en pièce n°6 de la société SOCIETE4.), ferait état d'une mention en vertu de laquelle les fonds proviendraient du fruit de la vente d'une maison. Toutefois, ce courrier ne mentionnerait aucun destinataire.

En tout état de cause, les époux PERSONNE1.) seraient dans l'impossibilité de prouver qu'ils ont, endéans le délai imparti, présenté les justificatifs prévus à l'article 8 du compromis de vente litigieux.

En l'espèce, le Tribunal constate qu'il ressort du courrier de Maître Mireille HAMES, notaire, adressé à Maître Isabelle HOMO en date du 14 décembre 2022 que « *concernant la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs reprise au compromis, je vous confirme que j'avais reçu tous les documents « blanchiment d'argent » de la part des époux PERSONNE1.) avec tous les justificatifs de la provenance des fonds étant donné qu'ils ne faisaient pas de crédit.* »

Au vu du prédit courrier, la question de la valeur probante des justificatifs versés par les époux PERSONNE1.) n'est pas à mettre en doute.

S'agissant du fait que les époux PERSONNE1.) n'ont déclaré qu'en date du 25 juillet 2022 qu'ils disposaient des fonds nécessaires à l'acquisition de l'appartement en y joignant les pièces y afférentes, soit plus d'un mois après la signature du compromis de vente, le Tribunal constate qu'à aucun moment, la société SOCIETE3.) n'a fait état avant la présente affaire, du fait que le délai n'avait pas été respecté que le compromis de vente était résilié aux torts exclusifs des époux PERSONNE1.).

Au contraire, dans le cadre de ses conclusions elle fait valoir qu'en vue de la finalisation des travaux, les parties auraient convenu de plusieurs reports prorogeant ainsi la date de la signature devant le notaire. Il y a partant lieu de conclure que cette condition suspensive avait été levée.

La société SOCIETE3.) entend se prévaloir d'une attestation des époux PERSONNE1.) pour établir qu'elle n'aurait commis aucune faute et que la résiliation du compromis de vente serait imputable uniquement à la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE4.) conteste l'admissibilité de cette attestation testimoniale.

L'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés. Elle mentionne les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles. Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature

La loi ne prévoyant aucune sanction, il appartient aux juges d'apprécier si une attestation, qui n'est pas établie selon les règles de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

Le juge peut ainsi prendre en considération une attestation qui ne comporte pas toutes les énonciations requises par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. Il lui appartient d'estimer le crédit qu'il doit accorder à l'écrit et il peut ne pas tenir compte de l'attestation si elle ne lui paraît pas présenter les garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

Il y a lieu de relever que l'attestation versée par la société SOCIETE3.) ne respecte pas l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, étant donné que le Tribunal ignore qui exactement a rédigé ladite attestation, le nom y figurant étant « *PERSONNE1.)* » et portant deux signatures, alors qu'il n'a été rédigé de façon manuscrite que par une personne. De plus, aucune pièce n'est annexée afin de justifier l'identité de son auteur. Il y a, par conséquent, lieu de retenir que la prédite attestation testimoniale ne présente pas les garanties suffisantes pour emporter la conviction du tribunal.

La société SOCIETE3.) soutient que la société SOCIETE4.) avait été informée du fait que la réitération devant notaire ne pouvait se réaliser avant la fin des travaux de mise en conformité.

En effet, il avait été convenu avec l'agence immobilière que les époux PERSONNE1.) ne pouvaient procéder à la réitération devant notaire que sous réserve de la finalisation des travaux.

Au regard de l'ampleur des travaux à exécuter, l'agence immobilière ne pouvait ignorer que ces travaux ne pouvaient être finalisés rapidement.

La société SOCIETE4.) soutient cependant que la société SOCIETE3.) n'aurait jamais informé l'agence et/ou les acquéreurs que l'immeuble n'était pas conforme et qu'il y avait lieu de procéder à des travaux de mise en conformité avant la signature de l'acte notarié.

En l'espèce, le tribunal constate qu'il ressort clairement d'un courrier adressé en date du 22 juillet 2022 par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) à la société SOCIETE3.) qu'aussi longtemps que les travaux n'auront pas été réalisés sur le chantier sis à ADRESSE2.), conformément à l'autorisation de construire, les appartements ne pourraient pas être affectés à l'habitation, faute de disposer d'emplacements de stationnement et de garages/car-ports en nombre suffisants, conformément à l'article 3.18 du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Le compromis de vente du 8 juin 2022 ne contient aucune mention quant à une impossibilité de domiciliation dans le bien immobilier et quant à des travaux substantiels à faire.

Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que les époux PERSONNE1.) ou la société SOCIETE4.) étaient au courant qu'il restait des travaux substantiels à faire qui étaient conditionnés à une autorisation de domiciliation dans l'appartement acheté.

Même si la société SOCIETE4.) fait effectivement état de plusieurs reports consentis par les époux PERSONNE1.) en vue de la finalisation des travaux, il ressort cependant du courrier des époux PERSONNE1.) du 10 août 2022 qu'ils n'ont qu'à ce moment appris du notaire que la domiciliation était interdite dans l'appartement acheté parce que les parkings et d'autres travaux n'étaient pas terminés ou entamés. Lors de la résiliation du compromis de vente en date du 22 septembre 2022, les époux PERSONNE1.) font état de ce que les travaux de carport pour lesquels la société SOCIETE3.) leur avait dit qu'ils devaient être terminés rapidement, n'était toujours pas commencés.

Par conséquent, les mentions « *vendu dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle* » et « *l'acquéreur, après en avoir pris inspection, déclare le connaître* » sont sans importance, alors que les problèmes administratifs n'étaient pas apparents lors de la conclusion du compromis de vente.

Il ne résulte pas non plus des éléments du dossier que la société SOCIETE4.) était au courant que l'autorisation de bâtir était conditionnée à des travaux de car-ports.

A défaut d'information, la société SOCIETE4.) pouvait légitimement croire que la société SOCIETE3.) vendait un appartement disposant de toutes les autorisations administratives requises pour permettre une domiciliation.

Il ressort également des devis, factures et autres correspondances versées par la société SOCIETE3.) que des travaux restaient à faire par rapport à la mise en conformité à l'autorisation de construire, mais que nonobstant ce fait, elle a décidé de vendre un appartement aux époux PERSONNE1.).

Il y a dès lors lieu de retenir une inexécution fautive dans le chef de la société SOCIETE3.).

La demande de la société SOCIETE4.) est partant fondée en son principe à l'encontre de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE4.) demande la condamnation de la société SOCIETE4.) à lui payer la somme de 17.094,02.-euros en faisant valoir qu'à cause des manquements commis par la société SOCIETE3.), elle aurait subi un préjudice matériel qui consiste dans la perte de la rémunération à laquelle elle pouvait prétendre si la vente avait été réitérée par-devant notaire.

Le Tribunal constate que la clause pénale insérée dans le compromis de vente prévoit que la société SOCIETE4.) a en principe droit à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible équivalent à 3% du prix de vente, ce qui ne l'empêcherait cependant pas de demander une indemnisation supérieure si son préjudice réel devait dépasser le montant convenu.

En l'espèce, il résulte des pièces versées et notamment du contrat conclu en date du 30 mai 2021 entre les époux PERSONNE1.) et la société SOCIETE4.) qu' « *en cas de ratification d'un compromis de vente, suite à une visite effectuée par l'intermédiaire de SOCIETE4.) SARL, les honoraires de l'agence sont fixés forfaitairement à la somme de 17.094,02 HTVA, soit 20.000.-euros.* »

Il ressort également des pièces versées que les époux PERSONNE1.) avaient déjà versé la somme de 20.000.-euros à la société SOCIETE4.) et que suite à la résolution du compromis de vente, celle-ci a remboursé la somme de 20.000.-euros aux époux PERSONNE1.).

La demande de la société SOCIETE4.) à l'encontre de la société SOCIETE3.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 17.094,02.-euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE4.) le montant de 17.094,02.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 10 juillet 2023, jusqu'à solde.

Il y a également lieu de dire que le taux sera majoré de 3 points à l'issue du délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

3.2. Quant à la demande reconventionnelle

3.2.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande de la société SOCIETE4.) n'étant pas éternuée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

3.2.2. Quant au fond

La société SOCIETE3.) demande la condamnation de la société SOCIETE4.) à lui payer la somme de 20.000.-euros au titre de ses manquements à ses obligations contractuelles sur le fondement de la responsabilité délictuelle, ainsi que la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 10.000.-euros au titre de dommages et intérêts résultant de l'inexécution de ses obligations.

Au vu des développements faits dans le cadre de la demande principale, le tribunal ayant retenu que la résiliation du compromis de vente était imputable à la société SOCIETE3.) et qu'il ne résulte pas des éléments du dossier que la société SOCIETE4.) était au courant que l'autorisation de bâtir était conditionnée à des travaux de car-ports, aucun manquement ne peut être reproché à la société SOCIETE4.).

Par conséquent, la demande reconventionnelle de la société SOCIETE3.) à l'encontre de la société SOCIETE4.) est à déclarer non fondée.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE4.) demande la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) demande la condamnation de la société SOCIETE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 10.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n°60/15, JTL 2015, n°42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE3.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE4.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

3.3.2. 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 la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale en la forme ;

la dit fondée ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE3.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL le montant de 17.094,02.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 juillet 2023, jusqu'à solde ;

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la dit non fondée ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL et la société anonyme SOCIETE3.) SA de leurs demandes respectives en allocation d'un indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.