

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00167**

Audience publique du mercredi, 16 octobre 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2022-03326**

Composition :

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

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 19 avril 2022,

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) PERSONNE1.), géographe, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.), pilote, demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par Maître Yves KASEL, avocat, demeurant à Luxembourg.



## LE TRIBUNAL

### **1. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 19 avril 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts PERSONNE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Yves KASEL s'est constitué pour les consorts PERSONNE3.) en date du 22 avril 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 19 septembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 25 octobre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Par jugement n° 2023TALCH08/00212 du 13 décembre 2023, le tribunal a reçu la demande en la forme ; avant tout autre progrès en cause ; a transmis le dossier au Procureur d'État pour le mettre en mesure d'apprécier la suite pénale à y donner ; a sursis à statuer pour le surplus ; a réservé les frais et tenu le dossier en suspens.

Par courrier du 22 février 2024, le parquet du tribunal d'arrondissement de Luxembourg a informé le tribunal qu'il a décidé de classer le dossier sans suites pénales.

Les parties n'ont plus conclu.

L'instruction a été clôturée une seconde fois par ordonnance du 15 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 25 septembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### **2. Prétentions et moyens des parties**

#### **2.1. La société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) demande principalement de voir dire que le contrat daté du 13 novembre 2020 est à qualifier de contrat d'entreprise et de constater l'absence de motif grave de résiliation, partant déclarer la résiliation du contrat fautive.

Elle demande de voir condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 60.105.- euros au titre d'indemnité de 10% du prix de construction fixé à 601.050.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande encore de voir condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 23.400.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21

juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde au titre de frais résultant de l'élaboration des plans d'architecte.

La société SOCIETE1.) demande subsidiatement de voir condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 60.105.- euros au titre d'indemnité de 10% du prix de construction fixé à 601.050.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde et de voir condamner PERSONNE1.) à lui payer un montant de 23.400.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde au titre de frais résultant de l'élaboration des plans d'architecte.

La société SOCIETE1.) demande à titre subsidiaire de voir condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer l'indemnité de 10 % du prix de construction fixé à 601.050.- euros TTC, soit un montant de 60.105.- euros au titre de la rupture de négociations sans discussion sérieuse en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande encore plus subsidiairement de voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 60.105.- euros au titre de la rupture de négociations sans discussion sérieuse en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande à titre encore plus subsidiaire de voir condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer un montant de 60.105.- euros au titre de préjudice moral subi par la rupture abusive de pourparlers sur le fondement des articles 1382 du Code civil et suivants, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 21 juin 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 10 août 2021, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande en tout état de cause de voir condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 5.606,32.- euros au titre de dommages et intérêts pour le préjudice que constituent les frais et honoraires d'avocat engagés.

Elle demande enfin la condamnation des consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) conclut finalement à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) explique avoir conclu un contrat avec les consorts PERSONNE3.) en date du 13 novembre 2013 intitulé « *convention préliminaire à un contrat de construction* » portant sur la rénovation et l'agrandissement d'une maison. Elle demande cependant acte que PERSONNE1.), en signant le prédit contrat, s'est engagée au nom de PERSONNE2.).

Le prédit contrat aurait contenu une clause pénale de la teneur suivante au point 3) « *REMUNERATION ET RESILIATION* » :

« *En cas de résiliation du présent contrat par le Maître d'Ouvrage ou en cas de refus du Maître d'Ouvrage de signer un contrat de construction et un cahier des charges pour le projet avec la société SOCIETE1.) S.à.r.l., la société SOCIETE1.) aura droit à titre de rémunération à une indemnité unique et forfaitaire de 10% du prix de construction (qui est fixé à 601.050 € T.T.C) qui couvre à la fois les frais administratifs et autres exposés par elle et servira d'indemnité et le temps presté pour rendre les services convenus au contrat préliminaire. »*

Conformément à l'obligation contractuelle résultant du prédit contrat, la société SOCIETE1.) aurait mandaté le bureau d'architecte SOCIETE2.) d'élaborer les plans nécessaires à l'autorisation de construire.

Le projet de construction des parties assignées aurait eu pour objet l'agrandissement et la rénovation de la maison acquise.

Le projet aurait évolué, alors que les consorts PERSONNE3.) auraient demandé des changements à plusieurs reprises, contraignant ainsi l'architecte à recalculer et à remodeler les plans, tout en tenant compte des risques statiques résultant des démolitions nécessaires à l'élaboration du projet.

Au cours d'une réunion, les consorts PERSONNE3.) auraient sollicité l'élaboration d'un contrat désigné comme « *contrat de vente en état futur d'achèvement* », alors qu'ils auraient souhaité obtenir une garantie d'achèvement.

Il serait encore important de noter que suite au changement radical du projet par les consorts PERSONNE3.) ayant comme conséquence la démolition de la maison existante, la société SOCIETE1.) aurait transmis une nouvelle offre faisant état d'un supplément de prix de 170.000.- euros. La société SOCIETE1.) aurait donc élaboré un projet d'acte de vente en l'état futur d'achèvement sur demande des consorts PERSONNE3.) qui aurait cependant été refusé.

En date du 31 mai 2021, les consorts PERSONNE3.) auraient oralement informé la société SOCIETE1.) de leur volonté de sortir du contrat conclu le 13 novembre 2020. Aucun courrier n'aurait été établi.

Quant à la validité du contrat, ce dernier serait parfaitement licite, alors que l'objet du contrat aurait porté sur la construction et la rénovation d'un bien immobilier et non pas

sur une réservation d'un immeuble en futur état d'achèvement comme l'indiquerait erronément le mandataire des parties assignées.

Quant à la qualification du contrat, le contrat aurait eu pour objet la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale jumelée. Pour que le contrat soit considéré comme un contrat d'immeuble à construire, trois conditions devraient être respectées :

1. Il faudrait que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ;
2. Il faudrait que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction ;
3. Il faudrait que le prix soit stipulé payable pendant la période de construction (ELTER N°191)

Le prédit contrat aurait porté sur la construction/rénovation d'une maison unifamiliale jumelée sur base de plans à dresser par un architecte et suivant un cahier des charges ultérieurement dressé.

Le contrat aurait également prévu que le prix total du projet serait fixé à 601.050.- euros TTC qui serait défini d'après les plans et le cahier des charges. Le cahier des charges quant à lui prévoyait ce qui suit : « *Le Maître d'Ouvrage s'engage à effectuer ses versements au plus tard cinq jours calendaires après la réception de la facture* ». Le cahier de charges aurait prévu plusieurs paiements échelonnés suivant l'avancement des travaux.

Selon les conclusions de la société SOCIETE1.), seulement deux conditions pour l'application de la législation relative aux ventes d'immeubles à construire se trouveraient remplies. La condition relative à la réserve des pouvoirs de maître de l'ouvrage par la société SOCIETE1.) jusqu'à l'achèvement des travaux de construction ferait défaut.

Il y aurait donc lieu de qualifier le contrat de contrat d'entreprise, alors que les consorts PERSONNE3.) se seraient réservé les pouvoirs du maître de l'ouvrage et auraient détenu la direction de la construction.

Par conséquent, le contrat serait parfaitement valable, et la clause pénale licite et il y aurait lieu d'y faire droit. Il y aurait également lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer les frais d'architectes en raison de la rupture abusive du contrat.

Les consorts PERSONNE3.) auraient encore rompu abusivement les relations contractuelles, de sorte qu'il y aurait lieu soit à l'application de la clause pénale en raison de la rupture des négociations sinon de la rupture abusive des pourparlers contractuels.

## **2.2. Les consorts PERSONNE3.)**

Les consorts PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Subsidiairement, quant au fond, ils demandent de leur donner acte qu'ils contestent l'intégralité des demandes de la partie adverse.

Ils demandent de rejeter et de déclarer irrecevable, sinon non fondée l'intégralité des demandes de la partie demanderesse, partant l'en débouter.

Les consorts PERSONNE3.) demandent reconventionnellement de voir dire que le contrat litigieux, intitulé « *CONVENTION PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE CONSTRUCTION* » et conclu en date du 13 novembre 2021 est à qualifier de contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil.

Ils demandent principalement de voir dire que le contrat litigieux, intitulé « convention préliminaire à un contrat de construction » et conclu en date du 13 novembre 2021 encourt la nullité au vu de l'article 1601-13 du Code civil et de confirmer que le contrat litigieux a été annulé, sinon résilié à juste titre.

Ils demandent subsidiairement de voir annuler, sinon encore de résilier le contrat en question pour cause de motif grave dans le chef de la demanderesse.

Ils demandent plus subsidiairement, de voir dire que la clause pénale stipulée dans ledit contrat et dont se prévaut la demanderesse sur la base de sa demande est réputée non écrite au sens de l'article 1601-14 du Code civil.

Ils demandent en tout état de cause de voir condamner la partie demanderesse à leur payer le montant de 20.000.- euros au titre d'indemnisation de leur préjudice matériel et moral, avec les intérêts légaux à compter des conclusions du 30 juin 2023, le montant de 20.000.- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil et le montant de 10.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent encore de leur donner acte qu'ils se réservent le droit d'augmenter leur demande en cours d'instance et qu'ils se réservent le droit d'agir, en temps utile, au pénal.

Ils demandent finalement de voir condamner la demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Yves KASEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant aux faits, les consorts PERSONNE3.) donnent des précisions ponctuelles et expliquent que le compromis de vente du 13 novembre 2020 aurait été signé par PERSONNE1.) en son nom personnel et au nom de PERSONNE2.). Le compromis n'aurait pas été signé par la demanderesse en sa qualité de venderesse, mais par PERSONNE4.), représenté pour la signature par PERSONNE5.), gérant de la société SOCIETE1.).

Quant au contrat de construction du 13 novembre 2020, la demanderesse aurait agi en tant que promoteur et il serait question d'une convention préliminaire au sens de l'article 1601-13 du Code civil.

La société SOCIETE1.) aurait encore accepté que les consorts PERSONNE3.) se désistent de leur contrat. Les consorts PERSONNE3.) auraient encore par courrier explicite et motivé du 16 juin 2021 annulé, sinon résilié la convention préliminaire du 13 novembre 2020.

Par un second courrier du 21 juillet 2021, ils auraient encore justifié le bien-fondé de la décision en cause, ainsi que la qualité de promoteur dans le chef de la société SOCIETE1.).

Quant à la qualification du contrat, les consorts PERSONNE3.) énumèrent plusieurs raisons pour lesquelles il serait question d'un contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil.

Ils exposent que la clause pénale serait illicite au vu de l'article 1601-13 et 1601-14 du Code civil.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Rappel**

Par jugement n° 2023TALCH08/00212, le tribunal a dénoncé des faits pouvant constituer une infraction suivant l'article 1601-9, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil.

En l'espèce aucun contrat conclu par acte authentique n'a été signé par les parties.

La société SOCIETE1.) demande cependant le paiement d'une clause pénale et le remboursement des frais d'architecte. Elle a encore exigé le paiement de tranches du prix non conforme au prédit article, alors que le terrain appartient aux consorts PERSONNE3.).

Le parquet du tribunal d'arrondissement de Luxembourg a classé le dossier sans suites pénales.

Les moyens relatifs à la clause pénale illicite, aux tranches de paiement illicites, ainsi qu'aux frais d'architecte son partant à rejeter, alors qu'aucune infraction n'a pu être constatée.

#### **3.2. Quant à la qualification du contrat**

La société SOCIETE1.) conclut que le contrat liant les parties est à qualifier de contrat d'entreprise, tandis que les consorts PERSONNE3.) concluent à un contrat préliminaire à une vente en état futur d'achèvement, soit un contrat de réservation.

Conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au juge de donner ou de restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Le Tribunal constate que les parties n'ont pas conclu de vente, mais avaient l'intention suivant la pièce n° 8 de la société SOCIETE1.) de conclure un contrat de vente en état futur d'achèvement.

Il suit de ce qui précède que les parties avaient l'intention de passer une vente qui remplit les conditions pour être considérée comme une vente d'immeuble à construire suivant les dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

L'article 1601-13 du Code civil permet aux cocontractants de faire précéder la vente d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Il est de l'essence de ce contrat qu'en contrepartie, l'acheteur potentiel dépose une garantie, dépôt qui est effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire. Le même article dispose qu'est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble

La convention du 13 novembre 2020 liant les parties est intitulée : « CONVENTION PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE CONSTRUCTION ».

Le prédit contrat stipule à sa page 1 :

*« Le Maître d'Ouvrage projette de faire construire/rénover, par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) S.à.r.L en qualité de promoteur une maison unifamiliale jumelée sur un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune (...) ».*

Il ressort des termes de la prédite convention qu'elle ne saurait être qualifiée de contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil. En effet, elle n'indique pas qu'un dépôt de garantie ait été effectué par les consorts PERSONNE3.) à un compte spécial. S'il est vrai que cette mention n'est pas prévue de manière expresse par l'article précité, il est de l'essence du contrat de réservation qu'elle y figure, alors que le réservataire doit être informé qu'il peut refuser la vente sans perdre son dépôt de garantie si l'immeuble qui lui est offert diffère de façon anormale de l'immeuble réservé. En l'espèce, il n'y a ni stipulation d'un dépôt en garantie, ni ouverture d'un compte spécial, ni engagement de réservation, mais vente ferme.

Il s'ajoute qu'en l'espèce, les consorts PERSONNE3.) ne se sont pas seulement engagés de conclure une vente, après obtention de l'autorisation de construire, mais se sont en effet engagés fermement à faire construire sous la condition suspensive d'obtenir un prêt pour le financement de leur projet.

Par ailleurs, en insérant dans le contrat une clause pénale pour le cas où une des parties résilierait unilatéralement la convention ou que les consorts PERSONNE3.) n'obtiendraient pas de prêt, les parties ont clairement pris un engagement ferme.

La convention litigieuse, s'analysant en une vente portant sur un immeuble à construire, doit être conforme à l'article 1601-5 du Code civil et revêtir notamment la forme authentique, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

Le prédit article dispose encore que les ventes d'immeubles à construire ne peuvent être conclues qu'à partir de moment où les autorisations administratives requises pour la

construction envisagée auront été obtenues, ce qui n'est pas le cas au vu de la stipulation contractuelle contenue à la page 2 de la convention liant les parties :

*« d) Le Maître d'Ouvrage s'engage à conclure, après obtention de l'autorisation de construire, un contrat de construction avec le constructeur ».*

L'inobservation des dispositions de l'article 1601-5 du Code civil entraîne la nullité du contrat. Cette nullité ne peut toutefois être invoquée que par l'acquéreur et avant l'achèvement des travaux.

Il ressort du dossier que la construction n'a pas débuté de sorte à ce que la demande en nullité est recevable.

Les consorts PERSONNE3.) réclament expressément la nullité du contrat.

Il y a partant lieu de déclarer la convention du 13 novembre 2020 intitulée « *CONVENTION PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE CONSTRUCTION* » signée entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) nulle pour violation de l'article 1601-5 du Code civil.

### **3.3. Quant aux demandes de la société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE1.) réclame le montant de 60.105.- euros en guise de clause pénale, sinon au titre de la rupture des négociations sans discussion sérieuse en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi.

Elle demande encore le remboursement des frais d'architectes de 23.400.- euros.

La convention liant les parties étant nulle, la société SOCIETE1.) ne peut ni prétendre à l'indemnité pour clause pénale ou pour rupture des négociations, ni aux frais d'architectes, de sorte que ces demandes sont à rejeter.

A titre infiniment subsidiaire, la société SOCIETE1.) réclame le montant de 60.105.- euros au titre de la rupture abusive des pourparlers sur le fondement des articles 1382 et suivants du Code civil.

Il est de principe que tant que les parties n'en sont qu'au stade de simples pourparlers, n'ayant pas encore abouti à une véritable offre, la rupture des négociations est licite et n'engage pas la responsabilité de son auteur.

La rupture ne devient fautive que si son auteur agit brutalement, alors que son attitude avait pu faire légitimement croire que la conclusion du contrat était certaine. En l'absence d'obligation contractuelle de négocier, cette rupture est source de responsabilité délictuelle. Pour que la rupture soit fautive, il faut que l'un des partenaires ait rompu, sans raison légitime, brutalement et unilatéralement les pourparlers. La rupture fautive est celle qui constitue un abus du droit de rompre les négociations. Le critère de l'abus de droit n'est pas l'intention de nuire. La mauvaise foi suffit à caractériser la faute dans la rupture abusive des pourparlers. Les circonstances qui entourent la rupture peuvent être révélatrices de la mauvaise foi de l'auteur. La

confiance légitime trompée constitue, en effet, la faute, or la confiance du partenaire s'accroît légitimement à mesure que progressent les négociations.

Dans le cas d'espèce, il ne peut être soutenu qu'il y a eu rupture abusive de pourparlers, alors que les parties ont bien signé la convention du 13 novembre 2020. La nullité prononcée par le tribunal ne s'apparente pas à une rupture. Il y a encore lieu de préciser que la convention annulée n'étant pas un contrat préliminaire de réservation, elle aurait dû être rédigée sous la forme d'un acte authentique et aurait partant rendu inutile le projet de vente en état futur d'achèvement non signé par les parties, de sorte que la société SOCIETE1.) ne peut pas non plus prétendre à une rupture des pourparlers quant à la formation de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement.

Cette demande est partant également à rejeter.

#### **4. Quant aux autres demandes et aux demandes accessoires**

##### **4.1. Quant au dommage moral et matériel**

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 20.000.- euros au titre de leur préjudice moral et matériel.

Ils auraient dû prendre conseil auprès de l'ULC et auprès d'un avocat en vue de sortir d'un contrat illicite, mais également en vue de se défendre face aux reproches injustifiés de la demanderesse.

Le préjudice moral (soucis et tracas) serait évalué à un montant de 5.000.- euros et le préjudice matériel (frais d'avocat) à 15.000.- euros.

Quant au préjudice moral, les consorts PERSONNE3.) n'apportent pas le moindre élément de preuve relatif à leur prétendu préjudice, de telle manière que leur demande doit être rejetée comme non fondée.

Quant aux frais d'avocats, il y a lieu de se référer au point 4.2. du présent jugement.

##### **4.2. Quant aux frais d'avocat**

La société SOCIETE1.) demande de condamner les consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 5.606,32.- euros au titre des honoraires d'avocats.

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 15.000.- euros au titre des honoraires d'avocats engagés.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9<sup>ème</sup> chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande.

En ce qui concerne les consorts PERSONNE3.), ils doivent toutefois établir les conditions légales pour se voir allouer l'indemnité pour honoraires d'avocat, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) n'expliquent pas en quoi consisterait la faute de la société SOCIETE1.), de sorte à ce que leur demande en remboursement des frais d'avocat est également à déclarer non fondée.

#### **4.3. Quant à la procédure abusive et vexatoire**

Les consorts PERSONNE3.) demandent reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 20.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire, alors que la demanderesse aurait agi en justice après avoir été explicitement prévenue que son action serait vouée à l'échec.

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<sup>e</sup> éd., Pasirisie luxembourgeoise 2014, n° 85), ce qui n'est pas établi en l'espèce. Les consorts PERSONNE3.) restent en effet en défaut de prouver tant une intention malicieuse de la partie adverse que le préjudice allégué.

Il s'ensuit que les consorts PERSONNE3.) sont à débouter de leur demande reconventionnelle en octroi de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil.

#### **4.4. Quant à l'indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de 10.000.- 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, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des consorts PERSONNE3.), le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

#### **4.5. Quant à l'exécution provisoire**

La partie demanderesse conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

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

#### **4.6. 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 SOCIETE1.), 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 Yves KASEL, 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 ;

statuant en continuation du jugement n° 2023TALCH08/00212 du 13 décembre 2023 ;

déclare la convention du 13 novembre 2020 intitulé « *CONVENTION PRELIMINAIRE A UN CONTRAT DE CONSTRUCTION* » signé entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. nulle ;

rejette les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. ;

rejette pour le surplus ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour dommage moral ;

rejette les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., ainsi que de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil ;

rejette les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Yves KASEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.