

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00070

Audience publique du vendredi, quatre avril deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2022-04977 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, agent immobilier, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 17 juin 2022,

comparaissant par **l'étude IE.LEX S.à r.l.**, société d'avocat inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, avec adresse à L-1930 LUXEMBOURG, 68, avenue de la Liberté, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente par **Maître Daniel PHONG**, avocat à la Cour;

et

1. **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par **Maître Sanae IGRI**, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

2. la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le

numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par **Maître Pierre BRASSEUR**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

3. la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de LUXEMBOURG sous le numéro NUMERO2.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

partie défaillante.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 19 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 14 mars 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 14 mars 2025.

Par exploit d'huissier du 17 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.), à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

S'agissant d'une procédure soumise au formalisme de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel « *Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées* », le Tribunal prendra uniquement en considération les conclusions de synthèses versées de part et d'autre par les parties. Toutes les demandes et tous les moyens ainsi que les faits, non-réitérés dans ces dernières conclusions versées en cause, sont censés irrémédiablement abandonnés et ne seront pas pris en considération.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 29 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir :

- déclarer l'assignation recevable et bien-fondée,
- donner acte aux parties requérantes qu'elles renoncent à solliciter l'annulation de la vente et l'exécution forcée de la vente,
- autoriser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à se voir délivrer une copie certifiée conforme à l'original des décomptes des ventes notariées des notaires REUTER et KESSELER pour rechercher l'agence immobilière qui est intervenue dans les 2 ventes notariées successives de la maison d'habitation sise L-ADRESSE6.)) à ADRESSE7.), numéro NUMERO3.)/1512 et NUMERO4.), ADRESSE8.),
- autoriser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à consulter auprès de toutes personnes privées, publiques ou morales ou entités susceptibles de les détenir :

- l'original du compromis de vente du 28 septembre 2021 qui précédait l'acte notarié du 30 novembre 2021 et le cas échéant se voir délivrer une copie certifiée conforme à l'original, et
- l'original du compromis de vente qui a précédé l'acte notarié du 29 juillet 2022 et le cas échéant à se voir délivrer une copie certifiée conforme à l'original,
- donner acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils offrent de prouver par témoignage que :
 - PERSONNE4.) connaît parfaitement bien PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et leur a proposé l'acquisition de la maison de PERSONNE7.),
 - PERSONNE5.) et PERSONNE6.) connaissaient l'existence du compromis PERSONNE8.) et PERSONNE9.) du 18 avril 2021 au préalable de leur propre compromis du 28 septembre 2021,
 - l'agence SOCIETE3.) / PERSONNE4.) a rédigé le compromis daté du 28 septembre 2021,
 - l'agence SOCIETE3.)/ PERSONNE4.) est intervenue dans la 1^{ère} vente notariée SOCIETE4.) et SOCIETE2.) du 30 novembre 2021,
 - L'agence SOCIETE3.) / PERSONNE4.) a un mandat de vente des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) pour publier en date du 18 mars 2022 une annonce immobilière du bien immobilier litigieux à un prix de 1.295.000.- €,
 - L'agence SOCIETE3.) / PERSONNE4.) est intervenue dans la 2^{ème} vente notariée SOCIETE1.) et SOCIETE2.) - ADRESSE7.) 1 du 22 juillet 2022,
- voir condamner principalement PERSONNE7.) au paiement de la somme de 275.000.- euros qui constitue le montant du préjudice effectivement subi par la partie requérante, subsidiairement au montant de la clause pénale de 82.000.- euros au titre de la clause pénale,
- voir condamner en tout état de cause la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum* au paiement de la somme de 275.000.- euros qui constitue le montant du préjudice effectivement subi par la partie requérante,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* au paiement de la somme de 32.188.- euros à titre de préjudice financier,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* au paiement de la somme de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,
- en tout état de cause, débouter les parties défenderesses de leurs demandes,
- voir condamner les parties assignées aux entiers frais et dépens ainsi qu'à un montant de 10.415,26.- euros au visa de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à venir nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 15 juillet 2024, PERSONNE7.) a, pour sa part, demandé à voir :

- donner acte aux parties demanderesse qu'elles renoncent à leur demande principale en exécution forcée et d'annulation de la vente conclue avec le tiers,
- rejeter la demande des parties demanderesse en résiliation fautive du compromis de vente PERSONNE10.) aux torts de PERSONNE7.) pour être non fondée et non justifiée,
- rejeter la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en réparation du prétendu préjudice moral et financier pour être non fondées et non justifiées,
- rejeter les demandes de condamnation de PERSONNE7.) à une indemnité de procédure, aux frais et dépens de l'instance pour être non fondées et non justifiées,
- rejeter la demande PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, au paiement des 10% du prix de vente du bien litigieux, soit de 82.000.- euros au titre de la clause pénale,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à payer à PERSONNE7.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- Condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun mod le tout, aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 29 février 2024, la société SOCIETE1.) a, pour sa part, demandé à voir :

- rejeter les demandes principales et subsidiaires de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), pour être irrecevables, sinon non fondées,
- à titre reconventionnel, condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 7.835,95.- euros TTC, sous réserve d'augmentation, pour le préjudice matériel correspondant au frais et honoraires d'avocats déboursés à ce jour, sur base de la responsabilité délictuelle avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE2.) n'a pas constitué avocat à la Cour. Par exploit d'huissier des 26 et 27 juillet 2022, la société SOCIETE5.) a été réassignée en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile. Il sera donc statué par un jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer que suivant compromis de vente du 18 avril 2021, PERSONNE3.) leur aurait vendu une maison d'habitation située à L-ADRESSE9.), pour un montant de 820.000.- euros sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire et sous la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation administrative pour la construction de 3 maisons individuelles.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient immédiatement entrepris toutes les démarches pour lever les clauses suspensives.

Or, il se serait avéré que PERSONNE3.) aurait très rapidement souhaité se désengager du compromis de vente conclu avec eux.

En date du 28 septembre 2021, ils auraient accepté de renoncer à la condition suspensive relative à l'obtention de l'autorisation administrative. Seule la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt aurait donc dû être réalisée jusqu'au 29 novembre 2021.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) démontreraient avoir eu le financement bancaire et la capacité financière pour acquérir le bien.

Ils auraient cependant appris plus tard que PERSONNE3.) aurait déjà conclu un nouveau compromis de vente avec la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) en date du 28 septembre 2021.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient demandé au notaire KESSELER de convoquer PERSONNE3.) en vue de la signature de l'acte de vente.

PERSONNE3.) n'y aurait cependant réservé aucune suite. Elle aurait finalisé un acte de vente notarié avec les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en date du 30 novembre 2021 avec clause de revente.

En date du 18 mars 2022, le bien aurait été revendu par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avec une plus-value de 275.000.- euros.

N'ayant appris la deuxième vente qu'en cours de procédure, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient contraints de renoncer à solliciter l'annulation de la vente et l'exécution forcée de la première vente.

Ils sollicitent, partant, la résolution du compromis de vente aux torts de PERSONNE3.) et la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à des dommages et intérêts.

PERSONNE3.) aurait refusé de signer l'acte notarié de vente. Elle aurait manqué à ses engagements contractuels, de sorte que la clause pénale s'appliquerait.

Le montant de la clause pénale s'élèverait à 10% du prix de vente du bien de 820.000.- euros, soit 82.000.- euros. Or, le préjudice qu'ils auraient subi serait bien plus élevé. Ils auraient, en effet, également pu revendre le bien par la suite en faisant une plus-value comme l'auraient fait les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent partant la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer, principalement, le montant de 275.000.- euros et, subsidiairement, le montant de 82.000.- euros.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) engageraient leur responsabilité délictuelle, alors qu'elles auraient eu connaissance de la promesse de vente du 18 avril 2021. Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) offrent ce fait en preuve.

Les deux ventes successives du bien auraient été réalisées par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE3.). Pour rapporter cette preuve, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient en droit de se faire autoriser par une ordonnance du Tribunal à consulter les décomptes de vente notariés des notaires REUTER et KESSELER qui auraient acté les deux ventes.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font ensuite valoir que le compromis de vente du 28 septembre 2021 versé par la société SOCIETE1.) interpellerait et semblerait ne pas refléter l'intégralité de l'original. La copie versée serait d'une inhabituelle mauvaise qualité. Les parties se seraient en outre empressées de l'enregistrer le 29 septembre 2021. Ils seraient également en droit de demander une ordonnance pour consulter l'original dudit compromis de vente, de même que pour celui qui aurait précédé la seconde vente notariée du 29 juillet 2022.

PERSONNE3.) aurait partant agi de concert avec les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au mépris de leurs droits.

Ainsi par la faute des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas pu réaliser leur projet de construction de 3 maisons individuelles. Ils auraient donc perdu une chance de réaliser un bénéfice. Ils auraient pu revendre le bien, tout comme les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) l'auraient fait avec une plus-value de 275.000.- euros.

Il y aurait lieu de condamner ces dernières à leur payer le prédit montant de 275.000.- euros qui constituerait le préjudice effectif.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient également subi un préjudice moral et demandent la condamnation de PERSONNE3.) et des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer un montant de 10.000.- euros de ce chef.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient également subi un préjudice financier, alors qu'ils auraient engagé des frais en vue de la réalisation de leur projet. Ils auraient ainsi engagé des frais de traitement de l'administration du cadastre, de mesurage/bornage, d'architecte et de géomètre pour un montant total de 32.188.- euros.

Ils demandent, par conséquent, la condamnation de PERSONNE3.) et des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer le montant précité de 32.188.- euros de ce chef.

Ils demandent également la condamnation de PERSONNE3.) et des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer le montant de 10.415,26.- euros à titre de remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE3.) fait exposer que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas entrepris les démarches administratives dans les meilleurs délais, tel que l'aurait prévu le compromis de vente. Il résulterait, en effet, d'un courrier électronique de la commune de ADRESSE10.) qu'elle n'aurait jamais été saisie d'une demande d'autorisation de bâtir en bonne et due forme sur les parcelles NUMERO4.) et 36/1511. Six mois se seraient écoulés depuis la signature du compromis de vente avant qu'une demande soit introduite auprès de la commune, respectivement pour le morcellement des parcelles.

Or, s'il serait vrai que le compromis de vente aurait érigé l'obtention des autorisations administratives en condition suspensive et que la durée de celle-ci aurait été indéterminée, la jurisprudence retiendrait que le contrat ne pourrait pas imposer une obligation perpétuelle et qu'un délai raisonnable devrait borner la période d'incertitude.

Il y aurait, en outre, lieu de constater un déséquilibre manifeste des obligations de la convention. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agiraient en qualité de professionnels de l'immobilier, tandis que PERSONNE3.) serait profane et âgée.

PERSONNE3.) fait encore valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas pu renoncer unilatéralement à une condition suspensive qui serait stipulée dans l'intérêt des deux parties. Tel ne serait pas le cas des deux conditions suspensives fixées dans le compromis de vente, ou, à tout le moins, pas celle relative à l'obtention d'un prêt bancaire qui serait toujours considérée comme stipulée dans l'intérêt des deux parties.

Or, aux termes du compromis de vente, l'acquéreur aurait dû présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard deux mois après l'obtention du permis de bâtir.

Ainsi, même à admettre qu'il y ait eu renonciation à la condition suspensive relative aux autorisations administratives en date du 28 septembre 2021, le délai de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour fournir l'acceptation ou le refus bancaire aurait expiré deux mois plus tard, donc le 29 novembre 2021 au plus tard.

Ils ne verseraient pourtant qu'un accord bancaire daté du 11 février 2022 et ils n'auraient jamais informé PERSONNE3.) qu'ils disposeraient des fonds nécessaires à l'acquisition.

Le reproche de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) selon lequel PERSONNE3.) aurait refusé de passer l'acte notarié serait dépourvu de pertinence, dans la mesure où le compromis de vente n'aurait pu sortir ses effets qu'une fois que les conditions suspensives auraient été réalisées. Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient fait obstacle à la réalisation desdites conditions.

Au vu du non-respect des engagements contractuels de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) aurait été libre de signer un nouveau compromis de vente et de refuser de signer l'acte notarié de vente avec eux.

Aucune mauvaise foi ne pourrait lui être reprochée.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aurait failli dans l'accomplissement de la condition suspensive relative à l'obtention d'un financement, le compromis de vente serait purement et simplement caduc.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourraient partant pas demander la réparation d'un prétendu préjudice moral et financier.

Il s'y ajoute que les pièces versées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne permettraient pas de démontrer qu'ils auraient déboursé les montants réclamés au titre de leur préjudice financier, alors qu'il ne s'agirait que de simples devis.

PERSONNE3.) conteste encore la demande en exécution provisoire du jugement formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Elle demande reconventionnellement la résolution du compromis de vente aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au motif qu'ils auraient manqué à leurs obligations découlant du compromis de vente et, plus particulièrement, qu'ils n'auraient pas présenté d'accord bancaire pour le 29 novembre 2021 au plus tard.

PERSONNE3.) pourrait donc prétendre au paiement de la clause pénale par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE3.) demande encore la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOCIETE1.)** fait exposer qu'en date du 28 septembre 2021, elle aurait conclu un compromis de vente avec PERSONNE3.) portant sur l'achat d'une maison d'habitation située à L-ADRESSE11.) pour un montant de 1.295.000.- euros. Elle aurait fait procéder

à son enregistrement en date du 29 septembre 2021. Le compromis de vente aurait comporté une condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt bancaire.

L'acte notarié de vente aurait été passé le 30 novembre 2021.

La société SOCIETE6.) conteste être de mauvaise foi dans le cadre du présent litige. Le compromis de vente conclu avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 18 avril 2021 n'aurait pas été enregistré et n'aurait pas de date certaine. Elle serait un tiers par rapport à ce compromis de vente et le premier compromis de vente enregistré serait le sien. Elle n'aurait, en outre, pas eu connaissance du compromis de vente signé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Le prétendu rôle joué par PERSONNE5.) serait contesté. Elle aurait été de parfaite bonne foi et sa responsabilité délictuelle ne pourrait pas être engagée. Il ne pourrait pas lui être reproché d'avoir, par la suite, revendu le bien immobilier à la société SOCIETE8.). Elle aurait réalisé cette vente dans le cadre de son activité professionnelle et en parfaite conformité avec son objet social.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de pouvoir consulter les décomptes de ventes notariées serait à rejeter pour absence de pertinence. La demande visant à pouvoir consulter l'original du compromis de vente du 28 septembre 2021 serait également dépourvue de pertinence.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourrait pas lui réclamer l'indemnisation du prétendu préjudice financier qu'ils auraient subi par rapport à la réalisation de leur projet immobilier puisqu'elle n'aurait pas été partie au compromis de vente du 18 avril 2021. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapporteraient d'ailleurs pas la preuve de leur préjudice qui serait, en outre, parfaitement injustifié.

La société SOCIETE1.) déclare encore contester les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en exécution provisoire du présent jugement ainsi que leur demande en paiement d'une indemnité de procédure.

Elle réclame, à son tour, la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 7.835,95.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, augmenté des intérêts légaux à compter du 18 décembre 2024, date des conclusions, ainsi que d'un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Appréciation du Tribunal

Les demandes principales et reconventionnelles, ayant été introduites dans les forme et délai de la loi, et n'étant pas spécialement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

2.1. Quant à la résolution du compromis de vente

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE3.), d'autre part, se reprochent mutuellement des manquements à leurs obligations respectives découlant du compromis de vente signé en date du 18 avril 2021 et prétendent chacun au paiement de la clause pénale y prévue.

Il appartient à chacune des parties, qui invoque un manquement contractuel dans le chef de l'autre, d'en rapporter la preuve.

L'article 5 du compromis de vente est libellé comme suit :

« 5. SOCIETE9.)

L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier pour règlement du prêt prix de vente.

Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets sous les conditions suivantes :

De l'octroi d'un prêt auprès d'un établissement bancaire. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard 2 mois après l'obtention du permis de bâtir pour vendre 300m² habitables.

Que la partie acquéreuse obtienne les autorisations de la commune de ADRESSE12.) pour la construction d'immeuble à appartements sur l'ensemble des parcelles cadastrales numéros NUMERO5.) et NUMERO4.), à savoir un permis de bâtir définitif, autorisation de morcellement ou de remembrement, l'autorisation de démolition, l'autorisation de terrassement, le cadastre vertical, la permission de voirie et plus généralement de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation d'immeubles à appartements. La partie acquéreuse s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires dans les meilleurs délais. »

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir prononcer la résolution du compromis de vente du 18 avril 2021 aux torts de PERSONNE3.).

En date du 28 septembre 2021, ils auraient accepté de renoncer à la condition suspensive relative à l'obtention des autorisations administratives prévues dans le compromis de vente, de sorte que seule la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt aurait encore dû être réalisée jusqu'au 29 novembre 2021.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) démontreraient avoir eu le financement bancaire et la capacité financière pour acquérir le bien.

PERSONNE3.) aurait néanmoins refusé de signer l'acte notarié de vente. Elle aurait donc manqué à ses engagements contractuels, de sorte que la clause pénale s'appliquerait.

PERSONNE3.) demande reconventionnellement la résolution du compromis de vente aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au motif qu'ils auraient manqué à leurs obligations découlant du compromis de vente et, plus particulièrement, au motif qu'ils n'auraient pas présenté d'accord bancaire pour le 29 novembre 2021 au plus tard.

Elle pourrait donc prétendre au paiement de la clause pénale par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Elle soutient que la condition suspensive visant l'obtention des autorisations administratives aurait dû se réaliser endéans un délai raisonnable qui n'aurait pas été respecté en l'espèce, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas pu renoncer unilatéralement à cette condition suspensive et que même à admettre qu'ils aient pu y renoncer en date du 28 septembre 2021, le délai de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour fournir l'acceptation ou le refus bancaire aurait expiré deux mois plus tard, donc le 29 novembre 2021 au plus tard.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient transmis aucun accord bancaire endéans le délai imparti. Ils ne verseraient qu'un accord bancaire daté du 11 février 2022. Ils n'auraient, par ailleurs, jamais informé PERSONNE3.) qu'ils disposeraient des fonds nécessaires à l'acquisition immobilière.

Dans une lettre du 28 septembre 2021, le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'est exprimé comme suit :

« Je suis le conseil de Messieurs PERSONNE11.) et PERSONNE12.) avec qui vous avez signé un compromis de vente en date du 18 avril 2021.

Mes mandants ont entendu dire que vous vous apprêtiez à proposer votre bien objet du compromis à un autre acquéreur.

Si cela s'avérait vérifié, au nom et pour le compte de mes mandants, je vous rappelle formellement que vous êtes tenu par votre engagement de vendre la maison d'habitation sise à L-ADRESSE13.)) sous peine de payer une clause pénale équivalente à 10% du prix de vente.

Pour leur part, mes mandants poursuivent la réalisation des clauses suspensives. Ils vont bientôt finaliser la demande de permis de bâtir auprès de la commune de ADRESSE10.), de sorte qu'ils peuvent y renoncer pour raccourcir les délais et vous être agréable.

Il ne restera plus que l'obtention du prêt auprès d'un établissement bancaire dans le délai de deux mois, soit pour le 29 novembre 2021.

Ainsi, l'acte notarié pourra être passé pour la fin novembre à une date à déterminer par le notaire. »

Il découle clairement de cette lettre que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont entendu renoncer unilatéralement à l'une des deux conditions suspensives stipulées dans le compromis de vente du 18 avril 2021, à savoir celle visant l'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation du projet immobilier qu'ils envisageaient.

Il est de principe que toute condition suspensive insérée dans un compromis de vente n'est pas forcément stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acheteur, mais peut également l'être dans l'intérêt des deux parties en cause.

Ainsi, en ce qui concernant la condition suspensive visant l'obtention d'un prêt bancaire, il est généralement admis que si l'acheteur a intérêt à suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention d'un prêt pour le financement du prix de vente afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il ne saurait honorer, faute de ressources suffisantes, le vendeur a également un intérêt à voir suspendre les effets du contrat jusqu'à ce qu'il ait la certitude que l'acheteur dispose des moyens nécessaires pour payer le prix convenu.

Or, en l'espèce, la condition suspensive à laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé vise l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'ils envisageaient de réaliser sur les parcelles faisant l'objet du compromis.

PERSONNE3.) n'a aucun intérêt personnel au maintien de cette condition suspensive, de surcroît stipulée pour une durée indéterminée dans le compromis de vente.

En effet, seuls les acquéreurs ont un intérêt à avoir la certitude d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation dudit projet immobilier avant de s'engager définitivement. Il s'agit donc d'une condition suspensive purement facultative stipulée au seul profit des acquéreurs et à laquelle ces derniers peuvent renoncer unilatéralement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient partant en droit de renoncer à la condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives, ce qu'ils ont fait au moyen de la lettre de leur mandataire du 28 septembre 2021.

Aux termes de l'article 5 du compromis de vente, *« l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard 2 mois après l'obtention du permis de bâtir pour vendre 300m² habitables. »*

Ayant renoncé à la condition suspensive visant l'obtention des autorisations administratives, y compris à l'obtention d'un permis de bâtir, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'engageaient, dès lors, à présenter à PERSONNE3.) une lettre

d'acceptation ou de refus bancaire endéans le délai de deux mois à compter de leur renonciation, à savoir à compter du 28 septembre 2021.

C'est, au demeurant, ce à quoi ils se sont engagés aux termes de la lettre de leur mandataire du 28 septembre 2021 dans laquelle celui-ci précise : *« Il ne restera plus que l'obtention du prêt auprès d'un établissement bancaire dans le délai de deux mois, soit pour le 29 novembre 2021. »*

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir disposé du financement nécessaire à l'acquisition immobilière et que PERSONNE3.) aurait refusé de donner suite aux convocations du notaire KESSELER en vue de passer l'acte notarié de vente.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucune pièce démontrant qu'ils auraient transmis un accord bancaire à PERSONNE3.) endéans le délai imparti.

Les seuls documents produits aux débats sont, d'une part, une lettre de la banque SOCIETE10.) datant du 11 février 2022, ayant pour référence *« accord bancaire – montage financier retenu pour le projet à ADRESSE7.) »*, adressé à une société SOCIETE11.) et, d'autre part, un extrait bancaire datant du 21 février 2022 d'une société SOCIETE12.) SARL affichant un solde créditeur de 1.187.713,87.- euros.

Outre le fait que ces documents ne démontrent pas la solvabilité des acquéreurs eux-mêmes, parties au compromis de vente, à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ils sont largement postérieurs à l'expiration du délai imparti pour produire un accord ou un refus bancaire, conformément aux termes du compromis de vente et aux termes de la lettre de leur mandataire du 28 septembre 2021. Il n'est, d'ailleurs, pas non plus établi que ces documents aient été transmis à PERSONNE3.) antérieurement à l'introduction de la présente procédure.

Il s'y ajoute que, contrairement aux allégations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il ne résulte d'aucun élément du dossier que le notaire KESSELER aurait convoqué PERSONNE3.) en vue de passer l'acte notarié de vente.

Dans un courrier électronique du 23 février 2022, le notaire KESSELER explique :

« Bonjour, Je me réfère au courrier ci-joint pour vous informer qu'il n'y a pas "d'affaire" et pas de "plaignant" dans ce dossier.

Suite à la réception du compromis, mon étude a, par courrier du 14 novembre 2021 envoyé le questionnaire d'usage à Mme. PERSONNE13.). Malgré 4 à 5 rappels téléphoniques elle ne nous a pas renvoyé le questionnaire, laissant sous-entendre qu'elle ne voulait pas donner suite à ce compromis.

C'est tout ce que je peux vous dire dans ce dossier. »

Il découle de ce courrier que le notaire KESSELER n'a reçu le compromis de vente qu'en date du 14 novembre 2021 et qu'il avait, suite à cela, uniquement envoyé à PERSONNE3.) le formulaire d'usage à compléter en vue de la passation de l'acte.

Il n'a partant jamais formellement convoqué PERSONNE3.) en vue de passer l'acte notarié de vente.

Il ne résulte, par ailleurs, d'aucun autre élément du dossier que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient entrepris des démarches en vue de convoquer PERSONNE3.) devant le notaire KESSELER en vue de passer un acte notarié de vente.

Ce n'est que par un courrier du 11 février 2022 que le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a écrit à PERSONNE3.) :

« Madame PERSONNE14.),

Nous faisons suite à notre précédent courrier RAR du 28 septembre 2021, resté sans réponse.

Pour rappel, vous vous êtes engagée par compromis de vente du 18 avril 2021 à céder une maison d'habitation cadastrée n°NUMERO4.) et n°NUMERO5.).

Alors que nos mandants, Messieurs PERSONNE15.) et PERSONNE9.) ont parfaitement rempli leurs obligations et ont demandé à juste titre la signature de l'acte de vente conformément à l'article 4 dudit compromis, devant Me KESSELER notaire à PETANGE, vous vous êtes évincée.

Vous ne vous êtes pas présentée aux convocations du notaire.

Dans ces conditions, et conformément à l'article 7 du compromis de vente dans lequel vous vous êtes engagée, nous vous mettons en demeure de régulariser la clause pénale de 10% à laquelle vous êtes tenue.

Ainsi, nous vous mettons en demeure d'honorer votre engagement par un paiement immédiat et intégral de La somme de 82.000,00.- € à effectuer auprès de la SOCIETE13.) sous le numéro NUMERO7.) (avec la référence PERSONNE16.) C. PERSONNE14.) 20220009).

A défaut de régularisation avant le 21 février 2022, et sans autre sommation de notre part, une procédure judiciaire sera immédiatement engagée à votre encontre. »

Or, les informations transmises dans ce courrier par le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont corroborées par aucune pièce. Elles sont même contredites par les informations communiquées par le notaire KESSELER dans son courrier électronique du 23 février 2022.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne démontrent pas de manquement contractuel dans le chef de PERSONNE3.) qui ne s'est pas vue remettre d'accord

bancaire endéans le délai imparti et qui n'a pas été convoquée par le notaire KESSELER en vue de passer l'acte notarié de vente.

Il est admis que la condition d'obtention d'un prêt après démarches en ce sens auprès d'un institut bancaire dans un certain délai constitue un événement futur et incertain au sens de l'article 1181 du Code civil, partant une condition suspensive.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous condition suspensive l'obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (Cass. 14 juillet 2009, Pas.34, p.413 ; Cour 26 janvier 2011, numéro 33727 du rôle).

Concernant le cas où la condition porte sur la décision d'un tiers (par exemple obtention d'un prêt de financement auprès d'un établissement financier), le débiteur est tenu, en application de l'article 1178 du Code civil, de l'obligation de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse.

En l'absence de ces diligences, la condition suspensive est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil et le compromis de vente vaut vente entre parties. La condition n'est cependant réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant, en général, aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante qui n'a pas démontré avoir fait toutes les diligences.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'établissent pas avoir entrepris les démarches nécessaires auprès d'un établissement financier endéans le délai qui leur était imparti, à savoir le 29 novembre 2021.

L'accord bancaire tardif de la banque SOCIETE10.), versé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ne permet pas d'établir qu'ils avaient entrepris des démarches en temps utile. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent aucune demande de financement endéans le délai et ne soutiennent pas que la ou les établissements bancaires sollicités auraient négligé leur demande ou tardé à répondre.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas déployé toutes les diligences nécessaires aux fins de la réalisation de la condition suspensive.

Suivant les dispositions de l'article 1178 du Code Civil, la condition suspensive stipulée au contrat de vente doit par conséquent être réputée accomplie. Il n'est cependant pas possible de recourir en toute hypothèse à la sanction prévue à l'article 1178. Ainsi, on ne peut, sans nier la réalité, réputer acquis un agrément administratif ou un prêt qui n'a pas été accordé. C'est la raison pour laquelle la condition n'est souvent réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante.

Sur base des éléments précédemment relevés, il y a lieu de prononcer la résolution du compromis de vente du 18 avril 2021 aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

2.2. Quant aux demandes indemnitaires

2.2.1. Quant aux demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) formulent plusieurs demandes indemnitaires.

Ils demandent la condamnation de PERSONNE3.), sur la base contractuelle, au paiement d'un montant de 275.000.- euros, correspondant au préjudice qu'ils auraient effectivement subi, sinon au montant de la clause pénale de 82.000.- euros.

Ils demandent également, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, la condamnation de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE1.) solidairement, sinon *in solidum* au paiement du montant de 275.000.- euros.

Ils demandent encore, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, la condamnation des trois parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* au paiement de la somme de 32.188.- euros à titre de préjudice financier et au paiement du montant de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondent leurs demandes à l'égard de PERSONNE3.) sur les manquements contractuels de cette dernière par rapport à son refus de passer l'acte notarié de vente en lien avec le compromis de vente du 18 avril 2021, mais également par rapport à la conclusion par PERSONNE3.) du compromis de vente du 28 septembre 2021 avec les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Ils fondent leurs demandes à l'égard des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sur la faute qu'elles auraient commise en signant le compromis de vente du 28 septembre 2021, alors qu'elles auraient eu connaissance du compromis d'ores et déjà existant du 18 avril 2021.

Tout d'abord, le Tribunal relève que le compromis de vente du 28 septembre 2021 a uniquement été conclu entre PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) et non pas avec la société SOCIETE2.). Il ne résulte d'aucun autre élément du dossier que la société SOCIETE2.) aurait été partie audit compromis de vente.

Le Tribunal rappelle ensuite que le préjudice qu'une partie allègue avoir subi doit se trouver en relation causale avec le manquement reproché à la partie adverse.

S'agissant de la question du lien de causalité, deux théories principales ont cours :

- celle de l'équivalence des conditions selon laquelle tout élément qui a concouru à la réalisation du dommage et sans lequel le dommage ne se serait pas produit en est

nécessairement la cause ou l'une des causes. Quelle que soit son importance ou sa proximité avec le dommage, toute condition nécessaire de celui-ci joue un rôle équivalent dans sa réalisation ; elle en est cause au même titre. Autrement dit, la cause est la somme totale des antécédents, étant incluses autant les conditions positives que les conditions négatives du dommage. La théorie de l'équivalence des conditions fait de toute condition d'un dommage une cause.

- celle de la causalité adéquate qui s'efforce de rattacher le dommage à celui de ses antécédents qui, normalement était de nature à le produire, à la différence d'autres antécédents du dommage, n'ayant entraîné celui-ci qu'en raison de circonstances exceptionnelles. Dans le cadre de cette théorie, il y a lieu de se demander, à propos de chaque événement dont l'intervention causale dans la réalisation d'un dommage est invoquée, si cet événement, dans le cours habituel des choses et selon les expériences de la vie, entraîne normalement tel effet dommageable. Pour ce faire, il faut plonger dans le passé et apprécier, par un pronostic objectif rétrospectif, si l'événement était de nature à entraîner, probablement, le dommage (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, p.975 et suivantes).

Dans la mesure où le compromis de vente du 18 avril 2021 se trouve résolu aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ces derniers ne sauraient prétendre à l'obtention d'une indemnisation d'un quelconque préjudice et, a fortiori, pas au paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente conclu avec PERSONNE3.).

Ce sont, en effet, leurs propres manquements qui ont conduit à la résolution du compromis de vente du 18 avril 2021, qui se trouvent seuls à l'origine de leur propre préjudice.

Par ailleurs, même à admettre qu'en concluant un second compromis de vente, alors que le premier était encore susceptible de sortir ses effets, soit de nature à constituer une faute dans le chef de PERSONNE3.) et, partant, d'engendrer un préjudice pour ses cocontractants, ce n'est pas cette faute qui a finalement causé les dommages allégués par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La résolution du compromis de vente à leurs torts a, en effet, rompu tout lien de causalité entre la faute de PERSONNE3.) et les différents chefs de préjudice que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) allèguent avoir subi.

Il s'ensuit que les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) visant à se voir délivrer une copie certifiée conforme à l'original des décomptes des ventes notariées des notaires REUTER et KESSELER ainsi que celles visant à se voir autoriser à consulter l'original du compromis de vente du 28 septembre 2021 ainsi que l'original du compromis de vente qui a précédé l'acte notarié du 29 juillet 2022 sont à déclarer non fondées pour absence de pertinence.

Il s'ensuit encore que l'offre de preuve par l'audition de témoins formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à rejeter pour absence de pertinence.

Il s'ensuit finalement que les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE3.) ainsi que des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont à déclarer non fondées.

2.2.2. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.)

PERSONNE3.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum*, au paiement du montant de 82.000.- euros au titre de la clause pénale.

L'article 7 du compromis de vente est libellé comme suit :

« 7. CLAUSE PENALE

Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.

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

Le compromis de vente étant résolu aux torts de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'article 7 du compromis de vente trouve application, de sorte que la demande de PERSONNE3.) en paiement par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de la clause pénale est à déclarer fondée et justifiée.

Aucune solidarité entre les parties acquéreuses n'étant stipulée dans le compromis de vente, il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) le montant de 82.000.- euros.

2.3. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) demande le remboursement des honoraires d'avocat qu'ils auraient dû déboursier.

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. 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.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne

constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à se voir rembourser ses frais d'avocat, il appartient à celui qui en fait la demande rapporter la preuve d'une faute dans le chef de son adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.), eu égard à l'issue du litige et dans la mesure où elle a été injustement atraite en justice et qu'elle a été contrainte d'exposer des frais d'avocat, il y a lieu d'admettre qu'elle rapporte la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Concernant son préjudice, la société SOCIETE1.) verse une demande de provision du 30 juin 2022 d'un montant de 702.- euros, une demande de provision du 27 janvier 2023 d'un montant de 1.160.- euros, une demande de provision du 19 décembre 2023 d'un montant de 928.- euros, un mémoire d'honoraires du 16 février 2024 d'un montant, déduction faite des trois provisions, de 1.967,68.- euros et un mémoire d'honoraires du 18 décembre 2024 d'un montant de 3.078,27.- euros. Le montant total des honoraires réglés s'élève ainsi à 7.835,95.- euros.

A défaut de toute contestation plus circonstanciée quant au montant réclamé, il y a lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat fondée pour le montant principal précité de 7.835,95.- euros, et de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société SOCIETE1.) ledit montant de 7.835,95.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 18 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (CSJ, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seront partant condamnés à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

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

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables,

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondées,

dit la demande de PERSONNE3.) en paiement de la clause pénale fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) le montant de 82.000.- euros,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais d'avocats non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en remboursement de ses frais d'avocats fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 7.835,95.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 18 décembre 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.