

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00110

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

Numéro TAL-2023-06954 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

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

partie demanderesse aux termes de l'exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE demeurant à Luxembourg, signifié en date du 29 août 2023,

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

et

1. **PERSONNE1.),** directeur de société, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.),** employée privée, demeurant à L-ADRESSE2.).

parties défenderesses aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par **Maître Karine BICARD**, avocat à la Cour, demeurant à Esch sur Alzette.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 28 mai 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 28 mai 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 13 juin 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 13 juin 2025.

Par exploit de l'huissier de justice 29 août 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes de ses dernières conclusions de synthèse du 17 avril 2025, **la société SOCIETE1.)** demande à voir :

- recevoir les conclusions en la forme,
- au fond, les dire fondées,
- dire résolu, sinon résilié, le contrat de mandat exclusif du 12 mars 2022 aux torts exclusifs d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- rejeter l'intégralité des demandes principales d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et notamment la demande principale tendant à voir déclarer justifiée la résiliation unilatérale à laquelle ils ont procédé, et leur demande principale tendant à voir débouter la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses demandes,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au remboursement du montant de 50.000,00 euros

- à la société SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 19 décembre 2022, sinon à partir de ses conclusions, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- donner acte aux parties défenderesses qu'elles se rapportent à prudence de justice quant à la demande de remboursement du montant de 23.732,40 euros à la société SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 19 décembre 2022, sinon à partir de ses conclusions, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
 - condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au remboursement du montant de 23.732,40 euros à la société SOCIETE1.), avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 19 décembre 2022, sinon à partir de ses conclusions, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
 - rejeter la demande subsidiaire d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la limitation de la clause pénale au montant de 54.000,00 euros,
 - condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement du montant de 104.000,00 euros à la société SOCIETE1.), à titre de clause pénale, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 19 décembre 2022, sinon à partir de ses conclusions, sinon à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
 - rejeter la demande faite en tout état de cause des parties défenderesses tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 54.000,00 euros aux parties défenderesses et correspondant à des dommages et intérêts équipollents à la clause pénale,
 - donner acte aux parties défenderesses qu'elles renoncent à leur demande tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) à la restitution, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500,00 euros par jour de retard, sinon au montant de 30.000,00 euros sur le fondement de l'enrichissement sans cause, de l'autorisation de bâtir portant le numéroNUMERO2.)/2020 accordée par la SOCIETE2.) le 28 août 2020, de l'autorisation de permission de voirie pour fermeture et le déplacement d'un accès carrossable, de l'autorisation de terrassement,
 - condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer la société SOCIETE1.) la somme de 9.564,80 euros, sous réserve d'augmentation, ou tout autre montant à évaluer *ex-aequo bono*, avec les intérêts légaux à partir de ses conclusions sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde, au titre du préjudice causé par la nécessité de recourir aux services d'un avocat et correspondant au montant des frais et honoraires de Maître Pierre BRASSEUR, déboursés dans le cadre de la présente procédure,
 - condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - rejeter la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à tous les frais et dépens de l'instance,
- rejeter la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de leur dernières conclusions de synthèse du 12 janvier 2025, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent à voir :

- donner acte qu'ils se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de la demande formée par la société SOCIETE1.),
- **principalement :**
 - déclarer justifiée la résiliation unilatérale à laquelle ils ont procédé, eu égard, au retard respectivement à l'inexécution par la partie demanderesse de ses obligations contractuelles à travers la date des formalités accomplies et par l'absence de passage à l'acte de vente devant le notaire HAMES au plus tard le 15 septembre 2022,
- débouter la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses demandes à savoir sa demande tendant au paiement d'un montant de 50.000,00 euros à compter du 19 décembre 2022, sinon à compter de la demande introductive d'instance, sinon à compter du jugement à intervenir, sa demande en remboursement du montant de 23.732,40 euros à compter du 19 décembre 2022 sinon à compter de la demande introductive d'instance, sinon à compter du jugement à intervenir, sa demande en paiement du montant de 104.000,00 euros à compter du 19 décembre 2022, sinon à compter de la demande introductive d'instance, sinon à compter du jugement à intervenir,
- **subsidiairement :**
 - si le Tribunal venait à la conclusion, *quod non*, que les parties défenderesses n'étaient pas en droit de procéder à une résiliation unilatérale, limiter la condamnation à la clause pénale au montant de 54.000,00 euros à compter de la présente demande introductive d'instance, compte tenu du remboursement des 50.000,00 euros qui seront remboursés à la partie demanderesse,
- leur donner acte qu'ils se remettent à prudence de justice quant à la demande de remboursement des factures à hauteur de 23.732,40 euros à compter de la présente demande en justice,
- **dans tous les cas :**
 - débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000,00 euros, cette dernière n'expliquant pas en quoi il serait injuste et inéquitable de leur laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge,
 - débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en condamnation des parties défenderesses aux frais et honoraires d'avocat,
 - débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Pierre BRASSEUR,
 - condamner la société SOCIETE1.) à payer aux parties défenderesses des dommages et intérêts équipollents à la clause pénale c'est-à-dire au montant de 54.000,00 euros (compte tenu des 50.000,00 euros déjà versés) avec les

- intérêts légaux, à compter de la résiliation du 5 décembre 2022, sinon à compter du jugement à intervenir,
- donner acte aux parties défenderesses qu'elles renoncent à la demande en restitution des autorisations,
 - condamner la société SOCIETE1.) à payer aux parties défenderesses la somme de 3.000,00 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
 - condamner la société SOCIETE1.) à payer tous les frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Karine BICARD, qui affirme en avoir fait l'avance.

SOCIETE3.) :

Au soutien de sa demande, **la société SOCIETE1.)** expose que les parties auraient, en date du 12 mars 2022, signé un contrat de mandat de promotion et de vente exclusif portant sur un projet immobilier à L-ADRESSE3.), numéroNUMERO3.)/4142 du cadastre, pour le prix total de 1.040.000,00 euros. La partie demanderesse aurait payé 50.000,00 euros à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'acompte.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait entrepris toutes les démarches qui lui incombent en vertu du contrat de mandat du 12 mars 2022 et qu'elle aurait dû déboursier la somme de 23.732,40 euros, en plus des 50.000,00 euros d'acompte, pour effectuer ces démarches.

Le 5 décembre 2022, les parties défenderesses auraient procédé à la résiliation du contrat et demandé l'application de la clause pénale, le tout sous le prétexte que la société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté les délais contractuels.

Outre les obligations à accomplir avant la signature de l'acte de vente (p.ex. réalisation d'un mesurage du terrain, d'un levé topographique, procéder à la démolition de la maison etc.), le mandat exclusif aurait été fait sous la condition suspensive que la partie demanderesse obtienne à ses frais, toutes les autorisations nécessaires pour le mesurage et le morcellement de la parcelle, le levé topographique, les plans d'architecte et les autorisations de bâtir de la Commune pour la construction de deux maisons d'habitation.

Or, la partie demanderesse soutient qu'elle aurait respecté ses obligations contractuelles et notamment effectué toutes les diligences nécessaires pour la réalisation des conditions suspensives.

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'acte notarié n'aurait prévu aucune sanction, ni de conséquence en cas de non-respect du délai du 15 septembre 2022 prévu pour la passation de l'acte notarié de vente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient procédé à une résiliation unilatérale et abusive, de sorte que ce serait à eux qu'il incomberait de payer la clause pénale.

Dès lors, il y aurait lieu de prononcer la résolution, sinon la résiliation, du contrat de mandat exclusif du 12 mars 2022 aux torts exclusifs des parties défenderesses.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) engageraient leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Ils devraient être condamnés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 104.000,00 euros à titre de clause pénale, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 19 décembre 2022, sinon à partir de la présente, sinon à compter du jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) expose que les parties défenderesses devraient lui restituer le montant de 50.000,00 euros qu'elle leur aurait versé à titre d'acompte ainsi que la somme de 23.732,40 euros (807,30 + 1.287,00 + 1.462,50 + 11.700,00 + 2.767,17 + 4.095,00 + 1.613,43) qu'elle aurait déboursés pour effectuer les démarches qui lui auraient incombé en raison du mandat qui lui a été confié.

Elle demande encore la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 9.564,80 euros au titre des frais d'avocats qu'elle aurait dû engager en raison de la présente procédure.

Aux termes de leurs dernières conclusions de synthèse du 12 janvier 2025, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font valoir qu'ils auraient signé un mandat exclusif avec la société SOCIETE1.) pour la vente de leur immeuble à démolir et pour réaliser un projet immobilier avec diverses formalités à accomplir. Ces formalités auraient dû être payées à travers les plus-values sur les 2 terrains de sorte à ce qu'elles ne devraient rien coûter aux parties.

Le mandat aurait dû prendre fin au 15 septembre 2022, à savoir à la date à laquelle l'acte de vente auprès du notaire Mireille HAMES aurait dû être passé. L'acte n'aurait comporté aucune mention par rapport à une tacite reconduction du mandat. En outre, la société SOCIETE1.) aurait versé aux parties défenderesses la somme de 50.000,00 euros à titre d'acompte sur le prix total de 1.040.000,00 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que la partie demanderesse les aurait obligés à déménager avant le 15 septembre 2022 et trouver un appartement en location. Ils auraient fini par payer un loyer mensuel de 2.500,00 euros pour un logement à ADRESSE4.), ainsi qu'une caution de 4.600,00 euros et les frais d'agence de 2.691,00 euros, le tout en sus de leur prêt immobilier de 3.053,83 euros par mois.

La partie demanderesse aurait repoussé les formalités à réaliser ainsi que la passation de l'acte de vente par-devant le notaire, de sorte qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui auraient accordé des délais supplémentaires à savoir du 15 au 30 septembre 2022, du 1^{er} au 30 octobre 2022 ainsi que du 1^{er} au 30 novembre 2022.

Malgré l'octroi de ces délais supplémentaires, les parties défenderesses n'auraient pas renoncé au terme prévu par le contrat de mandat. L'absence de mise en demeure de la partie demanderesse de respecter le délai ne porterait pas à conséquence.

En date du 5 décembre 2022, les parties défenderesses auraient résilié le contrat de mandat exclusif par lettre recommandée ainsi que par courriel, et auraient réclamé le paiement du solde des 10% de la clause pénale à hauteur de 54.000,00 euros au motif que la société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles. Elles s'appuient encore sur un échange entre parties du 2 et 4 décembre 2022 pour soutenir

que le gérant de la société SOCIETE1.) aurait reconnu l'inexécution de ses obligations contractuelles.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que leur résiliation aurait été justifiée et non fautive. Ils exposent qu'au moment de la résiliation, le mandat exclusif n'aurait plus existé et que le contrat de mandat n'aurait pas prévu de tacite reconduction du contrat. Ils affirment en outre qu'ils auraient accordé divers délais à la partie défenderesse qui aurait promis en vain un passage de l'acte devant notaire. Les dates des factures présentées par la partie demanderesse démontreraient encore qu'elle aurait accusé du retard dans l'exécution des formalités. Il aurait également été prévu que le passage de l'acte devant notaire devrait se faire au plus tard le 15 septembre 2022.

Il serait établi que la partie demanderesse n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles, de sorte qu'elle ne saurait leur reprocher de faute.

A titre subsidiaire, les parties défenderesses demandent que la condamnation à la clause pénale soit limitée au montant de 54,000 euros compte tenu de l'acompte de 50.000,00 euros qui sera remboursé à la partie demanderesse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se remettent à prudence de justice en qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) tendant au paiement de la somme de 23.732,40 euros.

En ce qui concerne la demande de la société SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat, les parties défenderesses soutiennent que cette demande devrait être rejetée. Ladite demande aurait été formulée pour la première fois dans les conclusions récapitulatives et la partie demanderesse n'indiquerait pas de base légale, ni d'explication quant à la nature juridique du montant réclamé, et ne prouverait pas l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité dans le chef des parties défenderesses.

Les parties défenderesses expliquent encore que la partie demanderesse devrait être déboutée de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en condamnation aux frais et dépens.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, sur base des articles 1152 et 1184 du Code civil, que la société SOCIETE1.) soit condamnée à leur payer des dommages et intérêts au montant forfaitaire et indemnitaire de la clause pénale de 10%, à savoir 54.000,00 euros (104.000,00 euros – 50.000,00 euros déjà perçus) à compter de la résiliation du 5 décembre 2023, sinon à compter du jugement à intervenir.

Les parties défenderesses soutiennent que la faute commise par la partie demanderesse leur aurait causé un préjudice de 10.000 euros (2.500,00 euros x 4 mois) à titre de paiement de loyers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient également subi un préjudice moral de 15.000,00 euros pour tous les tracas et angoisses, ainsi qu'un gain manqué de 990.000,00 euros alors que les prix de ventes immobilières auraient baissé et que leur bien immobilier aurait été indisponible entre le 12 mars et le 5 décembre 2022.

Les parties défenderesses renoncent à leur demande en restitution des autorisations.

La société SOCIETE1.) conteste avoir repoussé les formalités et le passage chez le notaire. Elle aurait, au contraire, procédé à toutes les démarches afin de respecter ses obligations contractuelles.

Les prestations à réaliser par la société SOCIETE1.) n'auraient pas pu être effectuées dans un court délai mais auraient nécessité beaucoup de temps en raison de leur nature (levé topographique, morcellement du terrain, réalisation des plans par des architectes, démolition de l'ancienne construction,...).

Les parties défenderesses auraient été conscientes du fait que les prestations à effectuer prendraient du temps et elles lui auraient accordé des délais supplémentaires tout en sachant que l'acte authentique de vente ne serait pas signé le 15 septembre 2022. En accordant ces délais supplémentaires, elles auraient su que le terme prévu au contrat serait prolongé.

La société SOCIETE1.) n'aurait jamais contraint PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de déménager. Le gérant de la société SOCIETE1.) n'aurait jamais reconnu aucune inexécution de ses obligations contractuelles. Les parties défenderesses déformeraient les propos du gérant à leur propre avantage.

La pénalité prévue par la clause pénale équivaldrait à 10% du prix de vente de l'immeuble et correspondrait à la pratique en la matière. La somme de 104.000,00 euros demandée par la société SOCIETE1.) serait partant justifiée et ne saurait faire l'objet d'une réduction.

En ce qui concerne la demande des parties défenderesses en restitution des originaux de l'autorisation de bâti du 28 août 2020, de l'autorisation de permission de voirie du 30 octobre 2020 et de l'autorisation de terrassement, la société SOCIETE1.) expose qu'elle leur aurait remis les deux premières autorisations et que l'autorisation de terrassement serait incluse dans l'autorisation de bâtir. Etant donné que les parties défenderesses indiqueraient dans leurs conclusions que leur demande ne serait plus d'actualité, il y aurait lieu de leur donner acte de leur renonciation à leur demande en condamnation à la restitution des trois documents, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500,00 euros, par jour de retard constaté, sinon au paiement d'un montant de 30.000,00 euros sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

La société SOCIETE1.) conteste le moyen des parties défenderesses suivant lequel sa demande en dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat apparaîtrait pour la première fois dans ses conclusions récapitulatives, alors que cette demande aurait déjà été présente dans les premières conclusions. Elle fait valoir, au visa de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, que la demande en paiement se rattacherait par un lien suffisant aux prétentions originaires étant donné que les honoraires d'avocat auraient été sollicités dans le cadre de la présente procédure et qu'ils présenteraient un lien de connexité avec toutes les prestations effectuées dans le cadre de cette procédure. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de considérer que la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat serait rattachée directement à sa demande en dommages et intérêts au titre de la clause pénale.

Les parties défenderesses devraient être déboutées de leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que de leur demande en condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Motivation :

1. Quant à la recevabilité :

La recevabilité de la demande n'étant pas autrement contestée et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celle-ci est recevable en la pure forme pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

2. Quant au fond :

2.1. Quant aux demandes en dommages et intérêts de la société SOCIETE1.) :

2.1.1. Quant à la qualification du contrat conclu entre parties en date du 12 mars 2022 :

- la nature du contrat :

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il est ainsi admis que le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

Il est de principe que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire, la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des

acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers. Le mandat de son côté suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; M. Thewes : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Il ressort du dossier soumis au Tribunal, qu'en date du 12 mars 2022, les parties ont conclu un contrat portant sur une maison d'habitation sise à L-ADRESSE5.).

Par ce contrat, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont chargé la société SOCIETE1.) de procéder aux démarches suivantes :

1. mesurage du terrain, levé topographique, morcellement du terrain en deux terrains,
2. examen d'amiante et évacuation d'amiante,
3. démolition de la maison,
4. obtenir deux autorisations de construction sur les deux terrains après morcellement,
5. vente des deux terrains par-devant le Notaire Mireille HAMES.

Il y est encore stipulé que *« le présent mandat exclusif est fait sous la condition suspensive que le promoteur SOCIETE1.) obtienne, à ses frais, toutes les autorisations nécessaires pour le mesurage et le morcellement de la parcelle, le levé topographique, les plans d'architecte et les autorisations de bâtir de la Commune pour la construction de deux maisons d'habitation »* et que *« le propriétaire autorise présentement [le] Promoteur à faire toutes les démarches nécessaires pour obtenir lesdites autorisations et le Promoteur s'engage à faire diligence pour obtenir toutes ces autorisations. L'acte de vente sera reçu par-devant Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à Mersch, dans le mois de la réalisation de toutes les autorisations et en tout cas, au plus tard le 15 septembre 2022 »*.

Il ressort des termes du contrat que celui-ci a été conclu avec la finalité de développer un projet immobilier et d'aboutir à la vente de deux terrains par-devant le notaire Mireille HAMES.

Etant donné qu'il est prévu par le contrat que la société SOCIETE1.) est chargée *« de vendre les deux terrains par[-devant] le notaire Mireille HAMES »*, il échet de constater que les consorts PERSONNE3.) ont chargé la société SOCIETE1.) de vendre les terrains en leur nom et pour leur compte.

Il s'ensuit que le contrat conclu entre parties le 12 mars 2022 doit être qualifié de contrat de mandat.

- la durée du contrat:

Les parties qualifient la date du 15 septembre 2022 prévue dans le contrat du 12 mars 2022 de terme au contrat. La société SOCIETE1.) soutient que les parties défenderesses auraient été conscientes du fait que les prestations à effectuer prendraient du temps et elles lui auraient accordé des délais supplémentaires tout en sachant que l'acte authentique de vente ne serait pas signé le 15 septembre 2022. En accordant ces délais supplémentaires, elles auraient su que le terme prévu au contrat serait prolongé. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que malgré l'octroi de ces délais supplémentaires, les parties défenderesses n'auraient pas renoncé au terme prévu par le contrat de mandat.

En l'espèce, le contrat de mandat dispose que « *L'acte de vente sera reçu par-devant Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à Mersch, dans le mois de la réalisation de toutes les autorisations et en tout cas, au plus tard le 15 septembre 2022* ».

Etant donné que la finalité du contrat consiste dans la vente des terrains par-devant le notaire Maître Mireille HAMES et que le contrat stipule que cette vente doit intervenir au plus tard le 15 septembre 2022, les parties ont stipulé un terme à leur contrat. Il s'ensuit que le contrat conclu entre parties en date du 12 mars 2022 constitue un contrat à durée déterminée avec le 15 septembre 2022 comme terme.

Il échet de rappeler que si le contrat s'éteint par principe à l'arrivée du terme, il arrive que les relations contractuelles se prolongent après l'arrivée du terme entraînant tacite reconduction du contrat.

Il est admis que la tacite reconduction peut se déduire du comportement des parties qui continuent à demeurer en relation contractuelle après la survenance du terme du contrat initial.

La tacite reconduction n'entraîne cependant pas prorogation du contrat primitif, mais donne naissance à un nouveau contrat (Cass.civ, 1ere, 17 juillet 1980, no 79-11869, Cass com 13 mars 1990, no 88-18.251)

La poursuite du contrat primitif au-delà du terme convenu donne naissance à un nouveau contrat, de durée indéterminée (CA Paris, 6 février 2003, Juris-Data no 206356 ; CALyon 17 juin 1994, Juris-Data no 045306 ; Cass.civ. 1Ere 15 novembre 2005, Bull.civ.I, no 413 ; Juris-Data no 030719) sauf volonté contraire des parties.

Il ressort des dernières conclusions des parties ainsi que de la lettre de résiliation du 5 décembre 2022, qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont accordé des délais supplémentaires à la société SOCIETE1.) en ce qui concerne le terme prévu au 15 septembre 2022, de sorte qu'ils étaient d'accord à demeurer dans une relation contractuelle après la survenance du terme du contrat initial.

En ce qui concerne la société SOCIETE1.), il ressort des pièces soumises au Tribunal qu'elle a continué à accomplir les démarches dont elle a été chargée par le contrat de mandat postérieurement au 15 septembre 2022. Elle a notamment permis à la société SOCIETE4.) d'intervenir en date du 9 novembre 2022 afin de procéder au repérage des

matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il s'ensuit qu'après le 15 septembre 2022, les parties ont continué l'une et l'autre à exécuter le contrat. Il ne résulte toutefois pas des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal que le contrat aurait par la suite été soumis à un ou plusieurs termes fixes.

Il y a partant lieu de retenir qu'il y a eu tacite reconduction du contrat de mandat pour une durée indéterminée.

C'est donc à tort que les parties assignées soutiennent qu'elles n'auraient pas renoncé au terme du contrat initial en octroyant des délais supplémentaires à la société SOCIETE1.).

2.1.2. Quant à la résiliation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 5 décembre 2022 :

Il ressort du dossier soumis au Tribunal qu'en date du 5 décembre 2022, les parties défenderesses ont procédé à la résiliation avec effet immédiat du contrat de mandat et ce par courrier recommandé et par courriel.

La société SOCIETE1.) soutient que la résiliation du contrat de mandat par les parties défenderesses suivant courrier du 5 décembre 2022 aurait été abusive. Les parties défenderesses, quant à elles, exposent que leur résiliation aurait été justifiée et non abusive.

Nonobstant la possibilité de résilier le contrat à durée indéterminée moyennant un préavis, la jurisprudence retient que la faute grave du partenaire dispense le congédiant de l'obligation de respecter un préavis. La faute grave justifie la résiliation immédiate du contrat à durée indéterminée (Lexis360, JCl. Art. 1210 à 1215 - Fasc. unique : CONTRAT. – Durée du contrat, n° 25).

Il convient partant de vérifier si la société SOCIETE1.) a commis une faute grave justifiant la résiliation du contrat avec effet immédiat.

D'une manière générale, la faute grave se caractérise par un ou plusieurs faits imputables au cocontractant, constituant une violation d'une ou de plusieurs obligations contractuelles, qui sont d'une importance telle qu'ils justifient la rupture immédiate des relations contractuelles.

Aux termes de 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 ».

Ainsi, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : actio 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 », édition Larcier, 1997).

Pour rappel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont mandaté la société SOCIETE1.) de procéder aux démarches suivantes : mesurage du terrain, levé topographique, morcellement du terrain en deux terrains, examen d'amiante et évacuation d'amiante, démolition de la maison, obtention de deux autorisations de construire sur les deux terrains après morcellement, vente des deux terrains par-devant le Notaire Mireille HAMES et ce sous la condition suspensive que la société SOCIETE1.) obtienne toutes les autorisations nécessaires.

Il échet également de rappeler qu'à l'échéance du terme du contrat initial, le contrat de mandat a été prolongé par tacite reconduction pour une durée indéterminée. Cela implique qu'à partir du 16 septembre 2022, les conditions suspensives et les obligations subséquentes à accomplir par la société SOCIETE1.), n'étaient plus enfermées dans un délai.

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.

La mise en œuvre de l'article 1178 du Code civil suppose que le débiteur ait empêché l'accomplissement de la condition, cette défaillance doit surtout être fautive. Ainsi, le débiteur ne peut se voir imputer la défaillance d'une condition si elle résulte d'obstacles extérieurs impossibles à lever.

La jurisprudence induit aujourd'hui des dispositions de l'article 1178 du Code Civil un principe général de coopération loyale à la dissipation de l'incertitude.

À l'obligation négative de ne pas faire obstacle à la réalisation de l'événement, la jurisprudence substitue de véritables obligations positives de diligence lorsque la condition porte sur la décision d'un tiers, comme dans le cas d'octroi d'un crédit, d'obtention d'une autorisation requise par le contrôle des changes ou de délivrance d'un permis de construire.

Ainsi 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, 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. 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.

S'agissant d'une condition positive devant intervenir dans un temps illimité, il convient de relever qu'à partir du moment où la condition positive n'est pas enfermée dans un délai fixe, l'article 1176 du Code Civil prévoit qu'elle peut toujours être accomplie et qu'elle n'est censée défaillir que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas (Cour 1^{er} mars 2000, Pas 31, 367).

Il a ainsi été décidé, conformément à la jurisprudence française, que « *la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel et que le contrat subsiste aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas défaillie. L'écoulement d'un délai assez long avant la réalisation de la condition suspensive n'est plus assimilé à une défaillance de celle-ci* » (Cour 16 octobre 2002, numéro 26055 du rôle).

Il est encore de jurisprudence que « *lorsqu'une obligation est contractée sous les conditions qu'un événement arrivera, sans qu'il y ait un temps fixé, cette condition, qui ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillir que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas. Le seul écoulement d'un laps de temps de 4 ans ne permettait pas à l'appelant d'admettre que le compromis était devenu caduc* » (Cour 23 mars 2006, numéro 29742 du rôle).

Dans un arrêt du 26 mars 2009, après avoir visé les articles 1176 et 1178 du Code Civil, la Cour de Cassation luxembourgeoise a décidé qu'une Cour d'appel, en retenant la défaillance des conditions suspensives par application de l'article 1176 du Code Civil, alors que les compromis de vente n'enfermaient pas la réalisation des conditions dans un temps fixe et sans relever qu'il était devenu certain que cette réalisation n'arrivera pas, sans constater que les conditions ne pouvaient plus se réaliser, a fait une mauvaise application de l'article 1176 du Code Civil (Cassation 26 mars 2009, n° 20/09 du registre).

Il faut déduire de cette décision que la Cour de Cassation luxembourgeoise fait une interprétation stricte des dispositions de l'article 1176 du Code Civil, excluant le pouvoir du juge d'étendre ces dispositions au-delà du sens strict qui leur est donné par les termes y employés. D'après cette décision, le juge doit constater que la réalisation des conditions n'arrivera pas pour considérer les conditions comme étant défaillies, au cas où aucun délai n'a été prévu au contrat.

Tant qu'il n'est pas établi que les conditions suspensives ne peuvent plus se réaliser, leur défaillance ne saurait être retenue au sens de l'article 1176 du Code Civil.

Il se dégage également de ce qui précède que si aucun délai pour l'accomplissement de la condition n'a été prévu entre parties, il faut d'abord constater que la condition ne pouvait plus se réaliser avant de sanctionner le débiteur pour absence de diligence.

Dans la mesure où le contrat de mandat est à durée indéterminée depuis le 16 septembre 2025 et que la condition suspensive n'est enfermée dans aucun délai pour son accomplissement, il convient d'abord de vérifier si la condition ne pouvait plus se réaliser

au moment de la résiliation du contrat par les parties défenderesses, puis, le cas échéant, si c'est par la faute de la société SOCIETE1.) que la condition suspensive n'a pas pu se réaliser.

En l'espèce, le contrat de mandat dispose que « *le présent mandat exclusif est fait sous la condition suspensive que le promoteur SOCIETE5.) obtienne, à ses frais, toutes les autorisations nécessaires pour le mesurage et le morcellement de la parcelle, le levé topographique, les plans d'architecte et les autorisations de bâtir de la Commune pour la construction de deux maisons d'habitation* ».

La société SOCIETE1.) verse diverses pièces afin de prouver les démarches qu'elle a effectuées à ce jour :

- en ce qui concerne le mesurage, le morcellement et le levé topographique de la parcelle :
 - une facture de PERSONNE4.) (SOCIETE6.) du 25 mars 2023 qui se rapporte au : « *Dressage d'un plan de morcellement et demande à la commune de SOCIETE7.) en XYZ Luref parcelle N°NUMERO5.)* » pour un montant total de 807,30 euros TTC,
 - une facture de PERSONNE4.) (SOCIETE6.) du 10 juin 2022 se rapportant au « *Mesurage d'un terrain à ADRESSE6.) avec maison n°18 et parcelle NUMERO5.)* » pour un montant total de 1.287,00 euros TTC.
 - une facture de la société SOCIETE8.) du 26 août 2022 d'un montant de 1.452,50 euros TTC contenant la description suivante « *Projekt : B22138 Bebauung 18, ADRESSE7.)* » et « *Betreff : Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht* »,
 - une facture de la société SOCIETE9.). S.À R.L. du 16 novembre 2022, pour un total de 2.767,17 euros TTC, contenant la description suivante : « **NOTE D'HONORAIRES N°229097-22-382 NIEDERFEULEN – 18, ADRESSE8.)** » et « *Par la présente, nous nous permettons de vous demander le montant de nos honoraires pour les prestations fournies dans le cadre du projet cité sous rubrique, conformément à votre demande du 23 mars 2022.*
Géomètre sur terrain : 8,00 heures à 164,00 = 1.312,00 €
Géomètre au bureau : 5,50 heures à 134,00 = 737,00 €
Technicien : 4,00 heures à 63,00 = 252,00 € »,
 - un extrait cadastral du 5 octobre 2022 censé témoigner de la séparation des parcelles
- en ce qui concerne les plans de l'architecte et les autorisations de bâtir :
 - facture du BUREAU D'ARCHITECTURE JUNG du 9 septembre 2022 pour un total de 11.700,00 euros TTC, contenant la description suivante : « (...) **Réalisation plans d'autorisation Phase 1-3 pour deux maisons unifamiliale[s] jumelé[es]** »
« *Phases d'opérations*
1. Recherche des données, avant-projet
Recherche des préalables nécessaires à l'établissement 25%

d'un projet de construction.

Avant-projet

2. *Projet (Intégration des composantes du projet)*
Développement du parti définitif du projet. 25%
3. *Préparation des documents et plans servant à demander les*
Autorisations requises 50% »

- le projet du BUREAU D'ARCHITECTURE JUNG du 19 novembre 2022 relatif à la construction de deux maisons unifamiliales à L-ADRESSE9.).

- en ce qui concerne l'examen d'amiante et l'évacuation d'amiante :
 - une facture de la société SOCIETE4.) du 25 novembre 2022 pour un total de 1.613,43 euros TTC portant sur le diagnostic de l'amiante et son analyse au laboratoire,
 - un rapport de « mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition » établi par la société SOCIETE4.) en date du 13 décembre 2022 et concernant l'immeuble sis à L-ADRESSE10.),
 - un accord de la voisine droite PERSONNE5.) pour la construction d'un « garage/enterré/ sur la limite de la parcelle ».

La société SOCIETE1.) verse également une facture de la société SOCIETE10.) du 22 novembre 2022 portant sur les travaux de nettoyage du terrain sis à L-ADRESSE11.).

Les parties défenderesses ne formulent pas de contestations circonstanciées relativement à ces pièces.

Au vu de ce qui précède, il échet de constater que la société SOCIETE1.) a dû avoir obtenu les autorisations nécessaires pour le mesurage et le morcellement de la parcelle, le levé topographique et les plans d'architecte étant donné que le mesurage, le morcellement, le levé topographique et les plans d'architecte ont été réalisés par l'intermédiaire de professionnels auxquels a fait appel la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) a également fait procéder à l'examen de la présence d'amiante, obligation dont l'existence n'était pas soumise à une condition suspensive.

Il échet de constater qu'il ne ressort pas du dossier que la partie demanderesse aurait obtenu des autorisations de construire pour les deux maisons d'habitation.

Comme cela vient d'être constaté, il a été procédé au mesurage, au morcellement, au levé topographique, à la réalisation de plans architecturaux ainsi qu'à l'examen de l'amiante et ce avant le 5 décembre 2022, date à laquelle les parties défenderesses ont résilié le contrat.

Il s'agit de démarches qui s'inscrivent dans le cadre de la demande et l'obtention d'une autorisation de construire de deux maisons d'habitation sur la parcelle appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il ne résulte d'aucune pièce soumise au Tribunal que la condition suspensive tenant à l'obtention d'une autorisation de construire serait devenue impossible à réaliser.

Le laps de temps qui s'est écoulé entre le jour de la conclusion du contrat de mandat du 12 mars 2022 et la résiliation du contrat par les parties défenderesses en date du 5 décembre 2022, soit un laps de temps d'un peu plus de 9 mois, ne permet pas d'affirmer que la condition stipulée dans le compromis de vente était devenue impossible à réaliser et que la société SOCIETE11.) n'obtiendrait jamais l'autorisation de bâtir. Le mandat conféré à la partie demanderesse comprenait de nombreuses autorisations, dont l'obtention ne dépendait pas de la seule volonté du mandataire, ainsi que l'accomplissement d'autres démarches nécessitant l'intervention d'un certain nombre de professionnels. Le Tribunal considère qu'il n'est pas anormal que la partie demanderesse n'ait pas pu recueillir toutes les autorisations, ni pu procéder à toutes les démarches prescrites et, en outre, à vendre les deux terrains, en tout endéans un délai de 9 mois.

Vu l'absence de délai fixé pour la réalisation de la condition suspensive et vu qu'il n'est pas démontré que la condition suspensive ne pouvait plus se réaliser au moment de la résiliation en date du 5 décembre 2022, il n'y a pas lieu d'examiner l'existence d'un manquement dans le chef de la société SOCIETE11.) à son obligation de coopération loyale.

En tout état de cause, le Tribunal tient à soulever qu'aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que la partie demanderesse aurait, d'une manière ou d'une autre, tenté d'empêcher la condition suspensive de se réaliser. Il n'est donc, en tout état de cause, pas établi que la société SOCIETE11.) ait failli à son obligation de loyauté découlant de l'article 1178 du Code Civil.

Il s'ensuit que les parties défenderesses ne sauraient reprocher à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir passé d'acte notarié de vente jusqu'au 15 septembre 2022 et d'avoir pris du retard dans l'accomplissement des formalités prescrites par le contrat de mandat. Les échanges de messages entre le gérant de la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) ne sont pas de nature à modifier la solution du litige à cet égard.

Aucune faute grave dans le chef de la société SOCIETE1.) n'est partant établie.

Etant donné que la société SOCIETE1.) n'a pas commis de faute grave et que les parties défenderesses ont résilié le contrat sans donner de préavis et sans faire de mise en demeure préalable, leur résiliation du 5 décembre 2022 est à déclarer abusive.

2.1.3. Quant à la clause pénale

Le contrat de mandat contient une clause pénale qui prévoit qu'« *en cas de résiliation du présent mandat par l'une des parties, celle-ci sera tenue à payer à l'autre partie dix pour cent (10%) du prix de vente (104.000€) ci-avant stipulé, en cas de résiliation par les propriétaires, il sera tenu en plus du paiement de 10% (104.000€) de rembourser [au] promoteur (...) tous les frais que celui-ci a engendré pour obtenir toutes les autorisations* ».

Il y a lieu de constater que malgré l'absence de précision en ce sens, il faut admettre que les parties ont entendu sanctionner la résiliation abusive du mandat.

Il est de principe que la clause pénale a pour objet d'évaluer forfaitairement et par avance les dommages et intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution du contrat, sans que

le créancier doit rapporter la preuve du dommage lui accru. Le mécanisme de la clause pénale dispense donc le demandeur d'établir qu'il a subi un dommage du fait de l'inexécution des obligations contractuelles par le défendeur, par le biais d'une fixation conventionnelle de ce dommage.

Etant donné qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont abusivement résilié le contrat, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de faire application de la clause pénale.

En cas de résiliation abusive, les propriétaires, à savoir PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sont tenus de payer la somme de 104.000,00 euros au promoteur ainsi que tous les frais que celui-ci a engagés pour obtenir toutes les autorisations requises.

La société SOCIETE1.) expose qu'elle aurait dépensé la somme de 23.732,40 euros pour effectuer les démarches lui incombant en vertu du contrat de mandat.

Il ressort des pièces soumises au Tribunal que la société SOCIETE1.) a engagé les frais suivants :

- 807,30 euros TTC au titre d'une facture du 25 mars 2022 de PERSONNE4.) (SOCIETE6.)),
- 1.287,00 euros TTC à titre d'une facture du 10 juin 2022 de PERSONNE4.) (SOCIETE6.)),
- 1.462,50 euros TTC au titre d'une facture du 26 août 2022 de la société SOCIETE8.),
- 11.700,00 euros TTC au titre d'une facture du 9 septembre 2022 du BUREAU D'ARCHITECTURE JUNG,
- 2.767,17 euros TTC au titre d'une facture du 16 novembre 2022 de la société SOCIETE9.). S.À R.L.
- 4.095,00 euros TTC au titre d'une facture du 22 novembre 2022 de la société SOCIETE10.) d'un montant de 4.095,00 euros TTC,
- 1.613,43 euros TTC au titre d'une facture du 25 novembre 2022 de la société SOCIETE4.).

Il y a lieu de constater que ces factures correspondent aux frais engagés par la partie demanderesse afin d'obtenir les autorisations nécessaires concernant le projet immobilier litigieux. Les frais engagés se chiffrent à un montant total de 23.732,40 euros.

La société SOCIETE1.) demande encore la restitution de l'acompte de 50.000,00 euros qu'elle avait versé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il y a cependant lieu de constater que cet acompte n'est pas en lien avec les frais engagés pour obtenir les autorisations requises, tels que prévus par la clause pénale, et que la résiliation du contrat n'a pas d'effet rétroactif, de sorte qu'elle n'a pas pour effet de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant la vente, mais elle fait disparaître le contrat pour l'avenir.

Il en suit que la résiliation du contrat n'a pas pour effet d'obliger PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de restituer à la société SOCIETE1.) l'acompte reçu par cette dernière.

La partie demanderesse n'invoque aucune base légale, ni autre justification à sa demande de remboursement du montant de 50.000,00 euros. Elle est partant à débouter de sa demande.

Les parties défenderesses demandent que la condamnation à la clause pénale soit limitée au montant de 54,000 euros compte tenu de l'acompte de 50.000,00 euros qui sera remboursé à la partie demanderesse.

En matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Conformément à l'article 1152, alinéa 2, du Code civil, il ne saurait être permis au juge de modérer la peine stipulée par les parties que si cette peine est manifestement excessive. Aussi, une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit-elle être irréductible.

Si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties (cf. Cour 9 novembre 1993, 29, 293).

En l'espèce, les parties défenderesses ne justifient pas en quoi la clause pénale figurant au contrat serait manifestement excessive. Le remboursement de l'acompte par les parties défenderesses, lequel n'est en tout état de cause pas ordonné par le Tribunal de céans, est sans rapport avec le montant de la peine prévue par le contrat. Il n'y a partant pas lieu à modération sur base de l'article 1152 du Code civil.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 127.732,40 euros. (104.000,00 + 23.732,40)

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

2.2. Quant à la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) :

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent, sur base des articles 1152 et 1184 du Code civil, que la société SOCIETE1.) soit condamnée à leur payer des dommages et intérêts au montant forfaitaire et indemnitaire de la clause pénale de 10%, à savoir 54.000,00 euros (104.000,00 euros – 50.000,00 euros déjà perçus) à compter de la résiliation du 5 décembre 2023, sinon à compter du jugement à intervenir.

Les parties défenderesses soutiennent que la faute commise par la partie demanderesse leur aurait causé un préjudice de 10.000 euros (2.500,00 euros x 4 mois) à titre de paiement de loyers.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient également subi un préjudice moral de 15.000,00 euros pour tous les tracasseries et angoisses, ainsi qu'un gain manqué de 990.000,00 euros alors que les prix de ventes immobilières auraient baissé et que leur bien immobilier aurait été indisponible entre le 12 mars et le 5 décembre 2022.

Etant donné que la clause pénale prévue dans le contrat de mandat ne s'applique qu'en cas de résiliation abusive du contrat par l'une des parties et que la société SOCIETE1.) n'a pas procédé à une résiliation abusive du contrat, les parties défenderesses ne sont pas en droit de réclamer une indemnisation en vertu de la clause pénale.

En tout état de cause, comme cela a été exposé sous le point 2.1., PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prouvent aucune faute dans le chef de la société SOCIETE1.) de sorte qu'ils ne sauraient se voir allouer une quelconque indemnisation de sa part.

Les parties défenderesses sont partant à débouter de leurs demandes.

2.3. Quant aux demandes accessoires :

2.3.1. Les frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) demande que les parties défenderesses soient condamnées à lui payer la somme de 9.564,80 euros à titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat.

Indépendamment de la question de savoir s'il s'agit d'une demande nouvelle, il y a lieu de constater qu'eu égard au caractère forfaitaire de la clause pénale, et à son montant en l'espèce, les frais non compris dans les dépens sont d'ores et déjà couverts par le paiement de la pénalité (TAL, 15 mai 2025, n°TAL-2022-04516 du rôle).

La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter de sa demande en paiement de dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat.

2.3.2. L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

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).

Eu égard au caractère forfaitaire de la clause pénale, et à son montant en l'espèce, le Tribunal retient que les frais non compris dans les dépens sont d'ores et déjà couverts par le paiement de la pénalité (TAL, 15 mai 2025, n°TAL-2022-04516 du rôle).

La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La demande des parties défenderesses, parties perdantes, en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

2.3.3. Les frais et dépens

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.

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombent à l'instance, ils seront condamnés solidairement 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 de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) recevables,

dit partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement de la somme de 104.000,00 euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 104.000,00 euros,

dit partiellement fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement de la somme de 23.732,40 euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 23.732,40 euros,

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en restitution de la somme de 50.000,00 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à voir limiter sa condamnation au paiement du montant de 54.000,00 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement de la somme de 54.000,00 euros,

donne acte à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande en restitution des autorisations,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure au sens de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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