Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00148 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, dix-neuf décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2021-00170 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

la SOCIETE1.), établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement commercial du 17 mai 2024, représentée par son curateur Maître Azadeh AZIZI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du DATE1.),

ayant initialement comparu par Maître Isabelle ALTMANN, comparant actuellement par Maître Azadeh AZIZI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 28 février 2025.

Vu les conclusions de Maître Azadeh AZIZI, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Pierre REUTER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 5 décembre 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du DATE1.), la SOCIETE1.) (désignée ci-après « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (désignés ci-après les « consorts PERSONNE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement mais chacune pour le tout, à lui payer la somme de 64.000 euros.

SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.000 euros et la condamnation des consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction alors au profit de Maître Isabelle ALTMANN, qui affirme en avoir fait l'avance.

Maître Pierre REUTER a constitué avocat pour les consorts PERSONNE3.) et l'affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2021-00170.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

À l'appui de sa demande, **SOCIETE1.)** fait exposer que, par mandat exclusif du DATE2.), les consorts PERSONNE1.) – PERSONNE2.), en tant que mandants, lui avaient confié, en tant que mandataire, la vente de leur appartement sis à L-ADRESSE3.).

Ce bien aurait toutefois été cédé par décision de justice à un tiers, ce dont SOCIETE1.) n'aurait pas été informée. Or, le mandat exclusif aurait interdit aux mandants de vendre ou de céder leur bien immobilier à un tiers.

En date du DATE3.), les parties auraient conclu amiablement une convention transactionnelle. Les consorts PERSONNE3.) n'auraient toutefois pas respecté les termes de cette transaction, alors que la somme de 10.000 euros y prévue n'aurait jamais été réglée.

Une mise en demeure adressée aux consorts PERSONNE3.) en date du DATE4.) serait restée lettre morte.

En droit, SOCIETE1.) renvoie aux articles 2052 et 2047 du Code civil pour conclure à la condamnation des consorts PERSONNE3.) aux montants de :

- 10.000 euros correspondant à la commission de l'agence,
- 54.000 euros correspondant à la pénalité prévue au sein de la convention transactionnelle,

soit un montant total de (10.000 + 54.000 =) 64.000 euros.

Les **consorts PERSONNE3.)**, propriétaires indivis, y opposent que le mandat exclusif du DATE2.) est nul, à défaut d'avoir été signé par PERSONNE1.) et en l'absence de mandat donné à PERSONNE2.) de le signer pour elle.

Dans la mesure où une transaction ne pourrait porter sur un contrat nul *ab initio*, il y aurait partant lieu de déclarer nulle la transaction conventionnelle du DATE3.).

Ils sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre REUTER, qui affirme en avoir fait l'avance.

SOCIETE1.) fait valoir qu'il est de jurisprudence constante que le contrat par lequel un indivisaire, agissant seul, donne mandat à un tiers de vendre la chose indivise, s'il est inopposable, sauf ratification, aux coindivisaires, n'est pas nul et produit ses effets entre les contractants.

Renvoyant à l'article 815-3 du Code civil, elle argue que le mandat de vente est un acte administratif du bien et non un acte de disposition, de sorte que PERSONNE2.) pouvait régulariser pareil acte. PERSONNE1.) aurait confirmé également avoir donné mandat en signant la transaction.

Par l'effet de cette transaction, une novation se serait opérée conformément aux articles 1271 et suivants du Code civil. Elle renvoie aux articles 1134 et 2052 du Code civil pour conclure à la condamnation des consorts PERSONNE3.).

Les **consorts PERSONNE3.)** font valoir, à titre principal, que PERSONNE2.) a signé un acte de disposition sans le consentement de PERSONNE1.). Il n'aurait pas eu la capacité de contracter seul pour l'indivision.

Ils contestent que PERSONNE1.) ait confirmé avoir donné mandat.

Le mandat de vente exclusif du DATE2.) serait partant nul *ab initio*.

À titre subsidiaire, la transaction ne serait pas valide en l'absence de concessions réciproques.

À titre plus subsidiaire encore, ils demandent à voir écarter l'application de la clause pénale, sinon de la réduire en son montant.

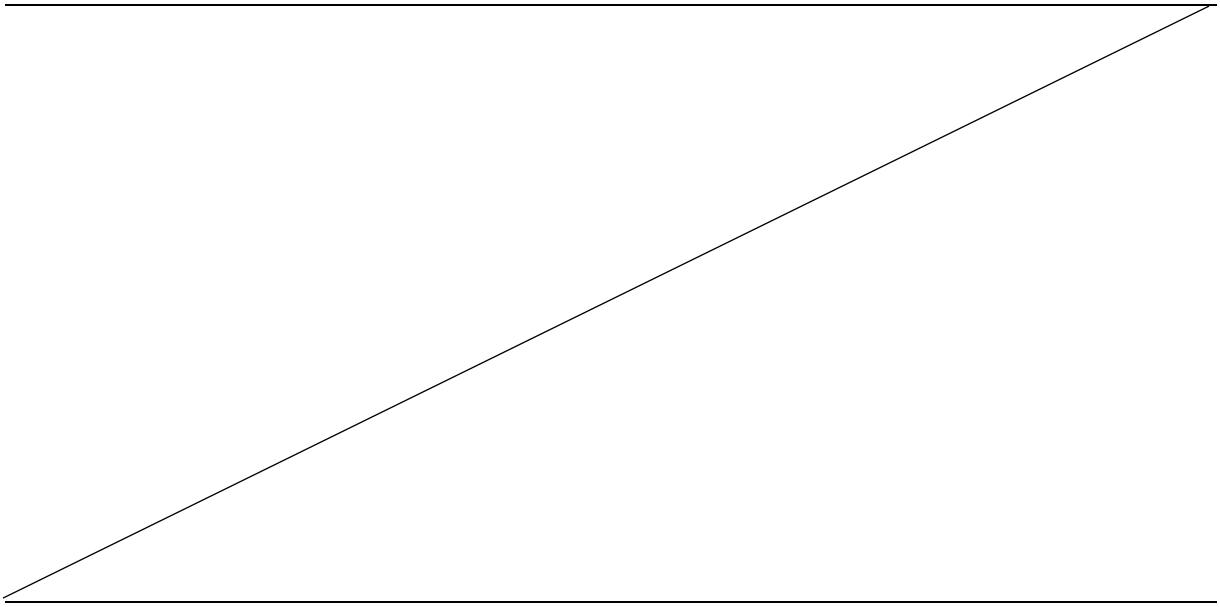
MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande de SOCIETE1.) en condamnation des consorts PERSONNE3.)

Il est constant en cause pour résulter des pièces versées aux débats et des explications des parties qu'en date du DATE2.), PERSONNE2.) a signé un mandat de vente exclusif en faveur de SOCIETE1.) pour vendre au prix de 400.000 euros un appartement sis à L-ADRESSE3.), qui est la propriété indivise de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.). La signature de cette dernière ne figure pas sur le prédit mandat de vente exclusif (pièce no 1 de Maître AZIZI).

Ce mandat de vente exclusif prévoit une commission d'agence à hauteur de 3 % + TVA du prix de vente.

En date du DATE3.), les parties à l'instance ont signé un document intitulé « *Convention transactionnelle* » (pièce no 2 de Maître AZIZI), dont les termes sont les suivants :



FICHIER1.)

Quant à la nullité du mandat de vente exclusif

Les consorts PERSONNE3.) concluent à la nullité du mandat de vente exclusif, eu égard à l'absence de signature de PERSONNE1.), entraînant la nullité de la convention transactionnelle subséquente. Ils renvoient dans ce cadre à l'article 815-3 du Code civil.

Ledit article dispose ce qui suit :

« *1° Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.*

2° Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux ».

Il résulte des dispositions qui précèdent que les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires.

La règle de l'unanimité, inscrite à l'article 815-3 du Code civil, se justifie pour plusieurs raisons. La première, fondamentale, tient au fait que le droit de chaque indivisaire ne porte que sur une fraction non localisée du bien indivis. Dès lors, tout acte autre qu'une mesure conservatoire portant sur l'intégralité du bien indivis requiert nécessairement le consentement de tous les indivisaires sous peine de méconnaître le droit individuel de chacun (JCl. Civil code, art. 815 à 815-18, fasc. 30, n° 69). À ces raisons de fond s'ajoutent des considérations d'opportunité. Les actes d'administration et de disposition visés à l'article 815-3, alinéa 1er du Code civil postulent des décisions importantes qui engagent le patrimoine de chaque indivisaire. Au regard de l'importance des conséquences patrimoniales attachées à de tels actes, la règle de l'unanimité apparaît comme la protection la plus efficace que la loi puisse offrir à chaque indivisaire. Il était donc opportun de consacrer dans la loi ce principe de la nécessité d'un consentement unanime de tous les indivisaires à des actes d'une telle importance (*op.cit.*, n° 70).

Dans les rapports entre l'acquéreur et l'indivisaire qui lui a vendu un bien indivis sans le consentement de ses coindivisaires, il y a lieu d'opérer une scission de l'acte. Celui-ci est valide à concurrence des droits du vendeur qui, propriétaire de sa part indivise, a pu valablement vendre cette quote-part. Il est nul, en revanche, pour le surplus, en

tant que vente de la chose d'autrui. L'acte passé irrégulièrement en violation de la règle de l'unanimité est donc frappé d'une nullité partielle. (Jurisclasseur civil, articles 815 à 815-18, fascicule 20).

Lorsqu'il est, cependant, établi que la vente devait porter, dans l'intention commune des parties, sur l'intégralité du bien et non sur la seule quote-part du vendeur, les obligations réciproques devant découler du contrat étaient nécessairement subordonnées à l'engagement ultérieur des autres indivisaires. Si celui-ci n'intervient pas, l'acte voulu par les parties n'a pu se former, mais il ne saurait être requalifié en cession de quote-part sans méconnaître la volonté commune des parties. L'acte doit donc être déclaré nul dans son intégralité, voire inexistant (Jurisclasseur civil, articles 815 à 815-18, fascicule 20 et jurispr. y citée : Cass. 3e civ., 20 févr. 1979 : Bull. civ. 1979, III, n° 39).

Au Luxembourg, ces principes ont été récemment confirmés par un arrêt de la Cour d'appel du 4 mai 2022, numéro CAL-2021-00267 du rôle.

En l'espèce, il est constant en cause que l'objet du mandat exclusif de vente était l'appartement indivis en sa totalité et non seulement une quote-part de cet immeuble.

Lorsqu'il est question de l'aliénation de la chose indivise par un seul indivisaire, elle est sans effet à l'égard des autres copropriétaires, sauf existence d'un mandat spécial, ratification ou possibilité d'invoquer la gestion d'affaires ou encore la très rare théorie du mandat apparent (Jurisclasseur, droit civil, art. 1984 à 1990, fasc. 20 : mandat : conditions de validité, n°15).

Le mandat spécial, lorsqu'il est nécessaire, doit indiquer précisément l'opération que le mandataire est habilité à conclure au nom et pour le compte du mandant.

En l'espèce, il y a lieu de relever que SOCIETE1.) ne se prévaut de l'existence ni d'un mandat spécial, ni d'un mandat apparent dans le chef de PERSONNE2.).

En l'absence de mandat spécial, se pose la question si l'acte conclu a été ratifié par le représenté, soit en l'occurrence PERSONNE1.).

Conformément à l'article 1998, alinéa 2 du Code civil, un acte juridique originairement accompli sans pouvoir par un représentant peut être ratifié, par la suite, par le représenté. La ratification a un effet rétroactif et valide l'acte accompli à la date de son accomplissement, à moins que l'acte ait dû être accompli dans un délai déterminé et que la ratification ne soit intervenue que postérieurement à l'expiration de ce délai. Dans ce cas, en effet, les tiers concernés ont un droit acquis à l'invalidité de l'acte, droit qui ne peut plus être remis en cause par une ratification tardive.

Le mandant peut dès lors ratifier expressément ou tacitement les actes accomplis en dépassement de pouvoirs du mandataire. Que le mandat soit nul ou inexistant, la ratification peut faire renaître les effets d'une représentation (Jurisclasseur civil article 1991 à 2002, Fasc. 20 : verbo mandat : ratification).

Il est admis que cette disposition s'applique tant en cas de dépassement de mandat qu'en cas d'absence totale de mandat. D'après les propres termes du prédit article, la ratification peut être expresse ou tacite, mais pour qu'elle soit valable, il faut que deux conditions de fond soient établies, à savoir la connaissance par le prétendu mandant de l'acte conclu par le prétendu mandataire en dehors de ses pouvoirs et sa volonté certaine de s'approprier cet acte (Jurisclasseur, droit civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 39 et s.).

La forme de la ratification importe peu. Elle peut être expresse ou tacite. Cette ratification peut résulter de tous actes, faits et circonstances qui manifestent de la part du mandant, la volonté certaine de ratifier.
(*cf*. TAL, 6 juillet 2011, n°126586 du rôle)

Les juges apprécient souverainement les faits et les circonstances d'où peut résulter la ratification (*cf*. Cour d'appel, 28 novembre 2007, 31410 du rôle)

En l'espèce, le Tribunal relève qu'il n'est ni établi, ni même allégué que PERSONNE1.) se serait opposée à la mise en vente de l'appartement indivis. Il y a lieu de relever au contraire que PERSONNE1.) a signé la convention transactionnelle, laquelle se réfère expressément au mandat exclusif de vente signé par PERSONNE2.) avec SOCIETE1.). PERSONNE1.) s'est ainsi engagée en connaissance de cause dans la transaction.

Il y a ainsi lieu de retenir qu'en signant la convention transactionnelle, PERSONNE1.) a nécessairement ratifié le mandat accordé par PERSONNE2.) en faveur de SOCIETE1.), de sorte que ledit contrat doit être considéré comme valable et ce rétroactivement à la date du DATE2.).

<u>Quant à la validité de la convention transactionnelle pour absence de concessions</u>

Les consorts PERSONNE3.) concluent encore à la nullité de la transaction du DATE3.) pour absence de concessions de la part de SOCIETE1.).

Il convient à ce stade d'énoncer les dispositions légales concernant la transaction qui sont pertinentes pour la présente espèce.

L'article 2044 du Code civil dispose que la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître et que ce contrat doit être rédigé par écrit.

L'article 2052 dudit code dispose que les transactions ont, entre les parties, l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et qu'elles ne peuvent être attaquées pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

L'article 2053 du même code dispose qu'une transaction peut être rescindée, lorsqu'il y a erreur dans la personne ou sur l'objet de la contestation. Elle peut l'être dans tous les cas où il y a dol ou violence.

Suivant l'article 2054 du Code civil « *il y a également lieu à l'action en rescision contre une transaction, lorsqu'elle a été faite en exécution d'un titre nul, à moins que les parties n'aient expressément traité sur la nullité*. »

Quant à la qualification de l'accord passé entre les parties, le Tribunal doit d'abord analyser si l'acte litigieux est ou non une transaction, en recherchant s'il comporte les différents éléments constitutifs de ce contrat.

En tant que contrat, la transaction suppose la réunion des conditions de validité posées en droit commun des obligations par l'article 1108 du Code civil, à savoir : le consentement de la partie qui s'oblige, la capacité de contracter, un objet certain et, enfin, une cause licite. Puisque l'écrit imposé par l'article 2044, alinéa 2 du Code civil n'a qu'une valeur d'ordre probatoire, la transaction, comme le rappelle régulièrement la jurisprudence, se retrouve donc soumise aux règles de preuve des actes juridiques de droit commun prévues à l'article 1341 et suivants du Code civil. En premier lieu, l'écrit doit comporter la signature de l'ensemble des parties (JurisClasseur Civil Code, art. 2044 à 2058, fasc. 40 : transaction – formation, n° 1, 80 et 85), ce qui est bien le cas en l'espèce.

Trois éléments sont nécessaires à l'existence d'une transaction : 1) une situation litigieuse ; 2) l'intention des parties d'y mettre fin ; 3) des concessions réciproques dans ce dessein.

En l'occurrence, le litige entre parties trouve sa genèse dans l'inexécution par les consorts PERSONNE3.) du mandat de vente signé le DATE2.) avec SOCIETE1.). Il y a d'ailleurs lieu de relever dans ce cadre qu'il n'est pas contesté par les consorts PERSONNE3.) qu'ils ne pouvaient plus exécuter le mandat de vente en raison de la cession du bien immobilier à un tiers.

Le fait pour les parties d'avoir trouvé et rédigé par un écrit leur accord traduit *a priori* leur volonté de mettre provisoirement fin au litige les opposant.

Pour produire l'effet extinctif y attaché, l'adhésion consciente des parties à la réalisation de ce type de contrat doit être clairement établie (*cf*. Cour d'appel, 31 octobre 1990, Pas. 28, p. 86). Elle implique l'existence de concessions réciproques

des parties, quelle que soit leur importance relative. Néanmoins, il n'y a pas transaction lorsqu'une partie abandonne ses droits pour une contrepartie si faible qu'elle est pratiquement inexistante.

Il est en effet de l'essence de la transaction que chaque contractant sacrifie une partie des avantages qu'il pouvait espérer, pour ne pas éprouver toutes les pertes qu'il avait à craindre ; est partant nulle, pour défaut de cause, la transaction où l'une des parties contractantes n'a fait aucune espèce de sacrifice (*cf*. Cour d'appel, 18 octobre 2022, CAL-2021-00106). Il convient de préciser que la réciprocité des concessions réciproques représente un élément fondamental de la qualification de la transaction.

En l'espèce, il résulte du document intitulé « *Convention transactionnelle* » que SOCIETE1.) a réduit la commission d'agence de (400.000 euros x 3% + TVA =) 14.040 euros TTC à 10.000 euros.

Il y a donc, contrairement aux allégations actuelles des consorts PERSONNE3.), eu concessions réciproques, étant précisé que cette notion ne suppose pas nécessairement de la part des parties une renonciation à leur droit ou une équivalence entre leurs engagements respectifs (*cf*. Jurisclasseur de droit civil vo. Transaction sub art. 2044 à 2058 fasc. 10 n° 20).

Ni l'inexistence de concessions réciproques ni le caractère dérisoire des concessions s'apparentant à une inexistence n'est donc avéré. Certes pas de manière générale, mais de façon ponctuelle imposée par les circonstances, comme en l'occurrence, la contrepartie à une concession peut découler de l'économie d'une procédure judiciaire à l'issue aléatoire et en l'espèce l'intérêt que les deux parties ont trouvé dans cette transaction était manifestement de ne pas s'exposer aux aléas d'une telle procédure judiciaire longue et onéreuse à issue incertaine.

Il convient, en outre, d'observer que l'existence de concessions réciproques doit s'apprécier en fonction des prétentions des parties au moment de la signature de l'acte (Rép.civ. Dalloz, V° Transaction, n° 35 et jurisprudence y citée) et que l'importance de la créance à laquelle SOCIETE1.) a, pour aboutir à cette fin, renoncé est sans incidence à cet égard.

En effet, le juge ne peut, pour se prononcer sur la validité d'une transaction, sans heurter l'autorité de la chose jugée attachée à la transaction, trancher le litige que cette transaction avait pour objet de clore en se livrant à l'examen des éléments de fait et de preuve (Rép.civ. Dalloz, V° Transaction n° 36). En effet, dès lors que l'existence d'une concession apparaît exister, qu'elle n'est manifestement pas dérisoire, les juges qui disposent d'un pouvoir souverain pour constater les faits d'où ils déduisent l'existence de concessions réciproques, ne peuvent procéder à un examen probatoire plus approfondi de la réalité de l'équilibre de l'échange, ni porter

une appréciation sur la valeur relative des concessions (Jurisclasseur Contrats fasic. 192 : Transaction. Notion de Transaction. 1. Eléments constitutifs).

Le Tribunal retient partant que l'écrit litigieux est à qualifier de transaction au sens de l'article 2044 du Code civil et a partant mis fin, sinon évité un litige, de sorte que le moyen de nullité soulevé par les consorts PERSONNE3.) ne saurait valoir.

La demande en paiement formulée par SOCIETE1.) à l'égard des consorts PERSONNE3.) sur base de la convention transactionnelle du DATE3.) est partant à déclarer fondée en principe.

Quant à la demande des consorts PERSONNE3.) tendant à voir écarter l'application de la clause pénale, sinon à voir réduire son montant

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE3.) n'ont pas réglé le montant de 10.000 euros fixé dans la transaction endéans le délai imparti par la convention transactionnelle, à savoir le DATE5.).

SOCIETE1.) sollicite partant la condamnation des consorts PERSONNE3.) au montant de 10.000 euros à titre de la commission d'agence telle que fixée dans la convention, augmenté d'un montant de 54.000 euros à titre de pénalité conventionnelle.

Il y a lieu de rappeler que la convention transactionnelle du DATE3.) prévoit ce qui suit :

FICHIER2.)

Les consorts PERSONNE3.), renvoyant à l'article 1229 du Code civil, estiment que SOCIETE1.) ne pourrait exiger à la fois le paiement de l'obligation principale et le paiement de la clause pénale. Ils demandent ensuite à voir écarter l'application de la clause pénale, sinon de la réduire en son montant.

Quant à l'article 1229 du Code civil, celui-ci dispose ce qui suit :

« *La clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale.*
Il ne peut demander en même temps le principal et la peine, à moins qu'elle n'ait été stipulée pour le simple retard. »

La clause pénale est destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer de façon forfaitaire l'indemnisation de l'une des parties lorsque l'autre reste en défaut d'exécuter ses obligations.

En application de l’article 1230 du Code civil, la peine n’est encourue que lorsque celui qui s’est obligé soit à livrer, soit à faire, est en demeure

Le Tribunal relève d’emblée que, dans la mesure où la convention transactionnelle prévoyait un délai jusqu’au DATE5.) pour régler la commission de 10.000 euros, les consorts PERSONNE3.) étaient nécessairement en demeure par l’arrivée du terme.

Le moyen tiré par les consorts PERSONNE3.) de l’absence de mise en demeure est partant à rejeter.

Le Tribunal relève ensuite qu’il ne résulte pas de la convention transactionnelle que la pénalité convenue ne serait due que pour le simple retard de payer la commission de 10.000 euros jusqu’au DATE5.). Au contraire, les termes employés laissent admettre que la pénalité à hauteur de 54.000 euros vient se substituer au montant initial de 10.000 euros à titre de commission d’agence.

SOCIETE1.) ne saurait partant en tout état de cause que réclamer le paiement du montant de 54.000 euros stipulé à titre de clause pénale.

Quant à la demande des consorts PERSONNE3.) en réduction de la clause pénale, le Tribunal relève qu’aux termes de l’article 1152, alinéa 2 du Code civil, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Il est admis qu’en matière de pénalités conventionnelles le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l’exception. Il ne saurait ainsi 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 être irréductible. Le caractère manifestement excessif ou non de la clause incriminée, qui doit être objectivement appréciée et ce à la date où le juge statue, ne saurait résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l’indemnité prévue (Cour d’appel, 9 novembre 1993, Pas. 29, p. 293).

Eu égard au montant initial de la commission d’agence fixé à 3% + TVA du prix de vente annoncé de 400.000 euros, soit un montant de 14.040 euros TTC, le Tribunal estime manifestement excessif le montant de la clause pénale fixé à 54.000 euros.

Force est en effet de constater que SOCIETE1.) ne fait nullement état d’un préjudice particulier, autre que celui lié au non-paiement de la commission d’agence, et qui serait de nature à justifier le montant réclamé de 54.000 euros à titre de pénalité conventionnelle.

Eu égard aux éléments du dossier, le Tribunal décide de réduire le montant de la clause pénale *ex aequo et bono* à 25.000 euros.

La demande de SOCIETE1.) en allocation de la pénalité conventionnelle est partant à déclarer fondée à concurrence du montant de 25.000 euros.

La solidarité étant expressément stipulée dans la convention transactionnelle concernant la clause pénale, il y a lieu, eu égard à tout ce qui précède, de condamner solidairement les consorts PERSONNE3.) à payer à SOCIETE1.) le montant 25.000 euros.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.000 euros.

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent, quant à eux, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros chacun.

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 (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Eu égard à l'issue réservée à la demande de SOCIETE1.), il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 1.500 euros, soit 750 euros chacun, à titre d'indemnité de procédure.

La demande des consorts PERSONNE3.), parties ayant succombé, est à abjuger pour être non fondée.

Exécution provisoire

Aux termes de ses conclusions du 11 octobre 2022, SOCIETE1.) a sollicité l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

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 (*cf*. CSJ, 8 octobre 1974, P. 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.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu égard à l'issue réservée à la demande de SOCIETE1.), il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Azadeh AZIZI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de la SOCIETE1.) en la forme,

la déclare fondée à concurrence du montant de 25.000 euros,

partant, condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 25.000 euros,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Azadeh AZIZI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.