

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2022TALCH11/00126 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-huit octobre deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2020-09268 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE :

1.) PERSONNE1.), médecin, et son époux,

2.) PERSONNE2.), médecin pédiatre, demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 5 novembre 2020,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

ET :

1.) La société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

2.) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.).

LE TRIBUNAL

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Vu la clôture du 10 juin 2022.

Entendu Monsieur le juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 30 septembre 2022.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de leur mandataire Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. par l'organe de leur avocat Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 5 novembre 2020, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (désignés ci-après ensemble les « REQUÉRANTS ») ont régulièrement fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (désignée ci-après la « société SOCIETE1. ») et à la société à responsabilité

limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (désignée ci-après la « société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours et sans caution :

- voir ordonner la résolution du contrat de réservation en état futur d'achèvement conclu entre parties le 17 février 2020 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.),
- voir dire que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) engagent leur responsabilité contractuelle,
- la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à payer aux demandeurs le montant de 177.090 euros ou tout autre montant à fixer par le Tribunal *ex aequo et bono*, en exécution de la clause, sinon en réparation du préjudice subi, avec les intérêts légaux au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- subsidiairement, voir ordonner la nullité du contrat de réservation en état futur d'achèvement conclu le 17 février 2020,
- voir dire que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) engagent leur responsabilité délictuelle,
- la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, à payer aux demandeurs le montant de 177.090 euros en réparation du préjudice subi ou tout autre montant à fixer par le Tribunal *ex aequo et bono*, avec les intérêts légaux au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir dire que les intérêts seront augmentés de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Les REQUÉRANTS sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de leur demande, les **REQUÉRANTS** font exposer qu'ils ont conclu en date du 17 février 2020 un contrat de réservation en état futur d'achèvement avec la société SOCIETE1.), en tant que propriétaire, et la société SOCIETE2.), en tant que promoteur, ensemble le « Réservant », portant sur :

- un terrain désigné comme lot 18 sis au lieu-dit « LIEU1.) » numéro cadastral NUMERO1.) d'une contenance approximative de 4a 24ca, situé à l'adresse (...), L-(...),
- un immeuble à construire conformément aux stipulations du cahier des charges et des plans annexés au contrat.

Le cahier des charges annexé au contrat indiquerait que le projet aurait été réalisé en conformité avec les autorisations suivantes :

« PAG n° (...), délivré en date du 2 juillet 2014.

Autorisation de bâtir par le Bourgmestre de la Commune de LIEU2.), N°(...) du 8.12.2017 ».

Le projet immobilier aurait été finalisé et autorisé par les autorités compétentes et déjà en cours de réalisation. L'autorisation ainsi référencée aurait caractérisé l'objet du contrat de réservation.

Il se serait toutefois par la suite avéré que les constructions réalisées ne correspondaient pas à l'autorisation de construire accordée au réservant et ne seraient pas conformes au PAP de la Commune de LIEU2.). En effet, celui-ci prévoirait obligatoirement la construction d'un 2^{ème} étage en retrait. Or, la construction actuelle ne prévoirait pas de 2^{ème} étage.

Ainsi, un arrêté de fermeture du chantier aurait été émis le 12 juin 2020 par l'Administration Communale de LIEU2.) alors que la construction réalisée sur le terrain réservé ne serait pas conforme au PAP, à l'autorisation de construire du 8 décembre 2017 et au règlement communal sur les bâtisses.

Ce ne serait qu'à ce moment que les REQUÉRANTS auraient découvert que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient déposé en date du 21 octobre 2019 une demande de modification de l'autorisation initiale, afin de voir supprimer le deuxième étage en retrait. Le Bourgmestre aurait toutefois refusé cette demande, la construction d'un deuxième étage en retrait serait ainsi obligatoire.

Or, les REQUÉRANTS font valoir qu'une telle construction ne correspondait pas à ce qui aurait été prévu au contrat de réservation.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se seraient engagées à vendre un terrain et à réserver un immeuble à construire déterminé, dans un délai fixé, obligations qu'elles ne pourront pas respecter en raison des fautes qu'elles auraient commises. Ces fautes emporteraient un refus de vendre de leur part.

Eu regard de leurs manquements, il y aurait lieu de prononcer principalement la résolution du contrat de réservation aux torts exclusifs des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Les REQUÉRANTS sollicitent partant l'exécution de la clause pénale figurant au contrat et la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au montant de 177.090 euros sur base de l'article 1152 du Code civil. Subsidiairement, ils sollicitent l'allocation dudit montant sur base des principes généraux des articles 1134 et suivants du Code civil relatifs à la responsabilité contractuelle.

Subsidiairement, le contrat de réservation encourait la nullité en application de l'article 1601-13 du Code civil, alors que des mentions obligatoires du contrat seraient entachées d'erreurs concernant la consistance de l'immeuble et les délais d'exécution.

Le contrat litigieux encourait encore la nullité pour vice du consentement au titre du dol commis par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), sinon de l'erreur sur la substance du bien. Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) engageraient leur

responsabilité délictuelle et devraient réparer le préjudice subi à hauteur de 177.090 euros.

Les **sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)** expliquent que la construction prévue comportait initialement un 2^{ème} étage en retrait. L'autorisation de construire aurait effectivement été accordée dans ce sens. Toutefois, aucun acquéreur n'aurait pu être trouvé pour la maison initialement envisagée, plus grande et donc plus chère. Elles auraient ainsi dû réduire le prix de vente moyennant une réduction du coût de la construction, qui était en cours de réalisation, par la suppression du 2^{ème} étage en retrait.

Elles font valoir que les REQUÉRANTS ne sauraient prétendre s'être mépris sur l'objet de la vente, dès lors qu'il ressortirait du contrat, du cahier des charges et des plans que leur maison qu'ils acquéraient une maison sans étage en retrait. Le renvoi dans le cahier des charges à l'autorisation initiale du 8 décembre 2017 ne serait qu'un simple oubli et ne porterait pas à conséquence.

La maison réservée ne correspondrait ainsi pas à celle de l'autorisation de construire, mais à celle figurant sur les plans signés par les réservataires. Ces plans correspondraient à deux déposés préalablement à l'Administration communale de LIEU2.) le 21 octobre 2019 en vue de modifier l'autorisation de construire initiale.

Suite à l'abandon du projet initial, le cahier des charges aurait été adapté. La référence à l'autorisation de construire n° 2015/56 du 8 décembre 2017 ne serait qu'un simple oubli de suppression et serait partant à écarter purement et simplement.

La maison faisant l'objet du contrat de réservation serait partant la maison d'une surface de 413,33 m², sans étage en retrait, telle que décrite dans le cahier des charges annexé au contrat de réservation et illustrée sur les plans contresignés par les REQUÉRANTS. Une autorisation de construire n'aurait pas encore été délivrée à ce jour pour cette construction.

En droit, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font valoir que le contrat conclu en date du 17 février 2020 constituerait bien un contrat préliminaire régi par l'article 1601-13 du Code civil. Elles ne se seraient pas engagées fermement à une vente,

mais seulement à réserver aux REQUÉRANTS un immeuble en voie de construction. Or, elles n'auraient pas encore obtenu d'autorisation de construire l'immeuble décrit dans le contrat de réservation.

Elles précisent que c'aurait été contre toute attente que l'Administration communale de LIEU2.) ait refusé les modifications envisagées le 15 octobre 2019. Elles auraient depuis introduit une demande de modification du PAP.

A défaut d'autorisation de construire, la signature d'un acte notarié au profit des réservataires n'aurait pas été possible. Elles renvoient à l'article 1601-5 du Code civil, qui prévoit que les contrats de vente en l'état futur d'achèvement ne peuvent être conclus qu'à partir du moment où les autorisations administratives requises pour la construction envisagée auront été obtenues.

Elles estiment que le contrat de réservation ne serait pas résolu et qu'il n'y aurait pas lieu à l'application de la clause pénale.

Elles contestent encore tant en principe qu'en *quantum* la demande des REQUÉRANTS en allocation de dommages et intérêts sur base de la responsabilité contractuelle.

Quant à la nullité invoquée par les REQUÉRANTS sur base de l'article 1601-13 du Code civil, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font plaider que seule l'absence des mentions obligatoires pourrait engendrer la nullité du contrat de réservation, mais non pas une erreur. Elles contestent en outre que le contrat contiendrait des erreurs sur la consistance de l'immeuble et sur les délais d'exécution.

Quant au vice du consentement, elles font valoir que les REQUÉRANTS n'expliqueraient pas clairement où résiderait le dol, respectivement l'erreur.

Dans la mesure où les parties seraient liées par un contrat, la demande en allocation de dommages et intérêts basée sur la responsabilité délictuelle serait irrecevable. En sus, toute faute délictuelle est contestée, tout comme le lien de causalité et le préjudice allégué.

A titre reconventionnel, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sollicitent le remboursement des frais et honoraires d'avocat évalués à 10.000 euros.

Elles sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Les **REQUÉRANTS** font valoir que dans le cadre d'un contrat de réservation tel en l'espèce, le réservant devrait répondre des délais endéans lesquels le contrat définitif devait être conclu et des différences anormales par rapport aux prévisions faites dans le contrat préliminaire concernant le prix de vente, les éléments d'équipements prévus, la consistance de l'immeuble ou la qualité des ouvrages.

Renvoyant à un arrêt de la Cour de cassation française du 21 juin 1977 et à un arrêt de la Cour d'appel du 15 décembre 2017, les REQUÉRANTS font valoir que le réservant pourrait s'engager dans une véritable promesse de vente, lorsque le promoteur aurait pris la décision de construire et aurait déjà entamé les travaux d'édification.

Ainsi, en l'espèce, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se seraient fermement engagées à vendre un terrain déterminé pour un prix ferme, dans un délai arrêté à fin mars 2020. Cet engagement serait partant à qualifier de promesse unilatérale de vente.

Les fautes commises par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) rendraient impossibles l'exécution des obligations souscrites dans le contrat de réservation.

Ils maintiennent leur demande en nullité sur base de l'article 1601-13 du Code civil. Quant au dol, ils font valoir que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se seraient prévaluées d'un projet immobilier autorisé. Autrement, ils ne se seraient jamais engagés dans les termes du contrat litigieux.

Les **sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)** font valoir que l'objet du contrat n'aurait pas pu être réalisé en raison de l'absence d'autorisation, ce qui constituerait un aléa indépendant leur volonté. L'objet ne pouvant être réalisé, le contrat de réservation serait devenu caduc.

Elles maintiennent ne pas s'être engagées à construire l'immeuble projeté, eu égard à l'absence d'autorisation. Elles auraient certes déjà commencé la construction d'un immeuble, mais sous le couvert d'une ancienne autorisation de construire, la construction correspondant à une maison différente de celle réservée. Le début des travaux ne serait pas à interpréter comme engagement ferme de construire la maison illustrée dans les plans signés par les **REQUÉRANTS**. La modification de l'autorisation de construire n'aurait en effet pas encore été obtenue. La présentation aux réservataires de plans non autorisés démontrerait à suffisance de droit qu'il n'y aurait pas encore eu d'autorisation de construire pour la maison réservée. Autrement, le contrat préliminaire aurait été superflu.

Elles indiquent en sus que la demande en modification du PAP concernant l'obligation de construire un deuxième étage aurait été refusée en cours d'instance par l'Administration communale de LIEU2.).

Aux termes de leurs conclusions du 24 janvier 2022, les **REQUÉRANTS** augmentent leur demande en réparation du préjudice matériel moyennant une demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés à hauteur de 10.354,50 euros.

Les **sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)** soulèvent l'irrecevabilité de la demande des **REQUÉRANTS** en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour constituer une demande nouvelle.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Faits constants

Les faits constants suivants résultent des pièces versées aux débats et des explications des parties :

- Les sociétés **SOCIETE1.) et SOCIETE2.)** se sont vues accorder une première autorisation de construire le 8 décembre 2017 pour une maison avec une cave, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage en retrait (pièce n° 2 de Maître **AVOCAT2.))**.

- Ce projet a été abandonné par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), alors qu'aucun intéressé n'aurait été trouvé.
- En date du 15 octobre 2019, elles ont déposé une demande en modification de l'autorisation en vue de supprimer le 2^{ème} étage en retrait (pièce n° 3 de Maître AVOCAT2.)). Le but de cette modification a été de réduire le coût de la construction, afin de trouver un intéressé à l'achat.
- En date du 17 février 2020, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), en tant que « *Réservant* », ont signé avec les REQUÉRANTS, en tant que « *Réservataire* », un document intitulé « *Contrat de réservation en état futur d'achèvement* » concernant un terrain et la construction d'une maison. La construction de la maison était, selon ledit contrat, d'ores et déjà achevée à 60% (pièce n° 1 de Maître AVOCAT1.)).
- En date du 12 juin 2020, l'Administration communale de LIEU2.) a émis un arrêté de fermeture de chantier, alors que les travaux en cours ne prévoiraient pas la construction d'un étage en retrait, un tel étage en retrait étant toutefois obligatoire selon le PAP et prévu par l'autorisation initiale du 8 décembre 2017 (pièce n° 9 de Maître AVOCAT1.)).
- En date du 15 octobre 2020, la société SOCIETE1.) a déposé une demande en modification ponctuelle du PAP visant à supprimer l'obligation de construire un deuxième étage en retrait. Cette modification a été refusée par l'Administration communale de LIEU2.) (pièce n° 4 de Maître AVOCAT2.)).

Par la présente instance, les REQUÉRANTS entendent voir déclarer résolu, sinon nul le contrat conclu le 17 février 2020.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu la demande tendant à l'annulation du contrat.

Quant à la nullité du contrat du 17 février 2020

Quant à la qualification juridique du contrat

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font valoir que le contrat litigieux serait un contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil des engagements duquel elles pourraient unilatéralement se dégager. Les REQUÉRANTS, tout en confirmant la signature d'un contrat de réservation, font toutefois valoir que ledit contrat contiendrait un engagement ferme de vendre de la part des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et qu'il constituerait partant une offre, respectivement une promesse de vente.

Il est constant en cause que le litige s'inscrit dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement telle que prévue par les articles 1601-1 et suivants du Code civil.

L'article 1601-13 du Code civil dispose ce qui suit :

« Les ventes prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat est établi par écrit et un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds.

Il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie à un compte spécial au nom du réservataire sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder deux pour cent du prix prévisionnel.

Ils sont restitués au déposant si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire, notamment si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel, si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant

fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum d'un mois à dater de cette demande. »

Aux termes de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au Tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (cf. Cour, 12 avril 1978, Co.) c/ Do.), Pe.) et autres, numéros 4136, 4217 et 4218 du rôle ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

Le contrat préliminaire permet d'envisager la construction d'un projet et sa faisabilité puisqu'il fixe ses clients, qui s'engagent à éventuellement conclure la vente. Le vendeur peut ainsi tester le marché puisque le constructeur pourra toujours rembourser les clients s'il estime que le projet n'est pas viable (L. Thielen et C. Chapon, Le droit de la construction au Luxembourg, n° 200, page 212).

Le réservant n'a aucune obligation de construire l'immeuble. Le contrat préliminaire sert avant tout de test pour déterminer s'il est opportun ou non de réaliser le projet. Il serait donc immoral de contraindre le réservant à réaliser l'opération même si celle-ci n'est pas viable. Il doit seulement ne pas vendre à une autre personne.

Si le contrat de réservation a été conclu avec des engagements fermes et définitifs supplémentaires de la part du réservant, suivant les termes du contrat, il pourra en être déduit une obligation de construire. Si le réservant s'est engagé de manière ferme et définitive à construire, l'obligation devra être exécutée. Si le contrat de réservation est signé après le début des travaux, le constructeur aura alors

l'obligation de construire l'immeuble et de ne pas le vendre à autrui. Si le prix est déjà déterminé dans le contrat de réservation, le contrat peut revêtir la forme d'une promesse de vente (L. Thielen et C. Chapon, *Le droit de la construction au Luxembourg*, n° 203, pages 215-216).

La doctrine en déduit que la loi, en déclarant nulle « toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble », interdit de faire précéder l'acte de vente d'un immeuble à construire d'une convention contenant un engagement ferme d'acquérir de la part du candidat au logement. La formule employée par la loi incite à y voir une nullité absolue.

La pratique du « compromis de vente » conclu entre le vendeur et l'acquéreur est en effet condamnée par la nouvelle réglementation. En effet, ce compromis, s'il ne peut être taxé au sens strict de convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble (art. 1601-13), constitue un contrat de vente ferme qui encourt, lorsqu'il a pour objet un immeuble du secteur protégé (à usage d'habitation ou à usage mixte), la nullité en tant que vente d'immeuble à construire conclue sous seing privé.

Il est encore admis par la doctrine que la nullité prévue par l'article 1601-13 du Code civil est une nullité de protection établie en faveur du futur acquéreur contre un engagement accepté sans connaissance suffisante des données de l'opération envisagée (Marc ELTER, Fernand SCHOCKWEILER, *Copropriété des Immeubles Bâtis et Vente d'Immeubles à Construire*, no 198, édition 1978).

Il est admis que dans la mesure où l'article 1601-13 du Code civil interdit au potentiel acquéreur de s'engager définitivement au moyen d'un écrit autre que celui répondant aux prescriptions de forme et de fond de cette disposition, les écrits signés par de potentiels acquéreurs ne répondant pas à ces prescriptions ne sauraient constituer une promesse synallagmatique de vente. En effet, la loi, en déclarant nulle « toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble », interdit de faire précéder l'acte de vente notarié en l'état futur d'achèvement d'une convention contenant un engagement ferme d'acquérir de la part du candidat au logement. Néanmoins, la loi ayant uniquement voulu protéger l'acquéreur contre la souscription d'une promesse inconditionnée d'achat, il n'est pas interdit au réservant de signer une promesse unilatérale de vente. La promesse unilatérale de vente est le contrat par lequel le promettant donne son

consentement à une vente dont les conditions sont déterminées et qui sera formée lorsque le bénéficiaire décidera de la conclure. La partie qui ne consent pas définitivement à la vente, à savoir l'acquéreur potentiel, dispose d'une option, soit de contracter soit de ne pas contracter, selon sa volonté unilatérale (Cour d'appel 9 décembre 2009, numéro du rôle 33501 ; cf. M. Elter et F. Schockweiler : Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 198 et 219).

La promesse de vente est définie comme étant un avant-contrat par lequel une personne s'engage à vendre un bien à des conditions qui sont acceptées par le bénéficiaire (cf. Lexique des termes juridiques, Dalloz, 14ème édition)

S'il résulte certes du contrat litigieux que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) s'engagent à réserver aux REQUÉRANTS « *le Terrain et la construction d'une maison, se décomposant suivant les plans originaux* » (article 1.1 du « contrat de réservation » ; pièce n° 1 de Maître AVOCAT1.)), d'autres stipulations du contrat tendent vers un engagement ferme de vendre de la part des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

En effet, le contrat fixe le prix du terrain, des constructions réalisées et des constructions à réaliser et stipule que le prix du terrain et des constructions réalisées sont payables lors de la passation de l'acte notarié, tandis que le prix fixé des constructions à réaliser sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Il prévoit d'ores et déjà que tout retard de paiement de la part des REQUÉRANTS sera productif de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de 1% par mois jusqu'à solde.

Il stipule que l'acte de vente notarié du terrain sera passé devant notaire au plus tard fin mars 2020 « *indépendamment de la passation de l'acte de « Vente en état futur d'achèvement (VEFA) » de la maison à y construire* ».

Il contient une condition suspensive selon laquelle il ne devient valable qu'en cas d'obtention d'un crédit par les REQUÉRANTS endéans le mois de la signature du contrat.

Ledit contrat prévoit encore une clause pénale au terme de laquelle la partie à qui la résolution est imputable s'engage à payer à l'autre partie un montant forfaitaire

et irréductible de 10% du prix de vente. Or, la stipulation d'une clause pénale est en principe incompatible avec un contrat de réservation puisque ce dernier exclut selon sa définition tout engagement ferme de vendre. En insérant au contrat litigieux une clause pénale pour le cas où une des parties résoudrait unilatéralement le « contrat de réservation », les parties ont clairement pris un engagement ferme de vendre, respectivement d'acquérir l'immeuble litigieux.

Il y a encore lieu de relever que les travaux de construction étaient réalisés à 60% lors de la signature du contrat litigieux. Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient donc largement entamé la réalisation de l'immeuble, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elles s'étaient également fermement engagées envers les REQUÉRANTS à construire.

Quant aux dispositions relatives au contrat préliminaire en matière de vente en l'état futur d'achèvement

Les REQUÉRANTS soulèvent la nullité du contrat de réservation en application de l'article 1601-13 du Code civil, alors que des mentions obligatoires du contrat seraient entachées d'erreurs concernant la consistance de l'immeuble et les délais d'exécution.

En effet, le gros-œuvre réalisé en violation de l'autorisation de bâtir initiale ne comporterait qu'un seul étage. La construction d'un étage supplémentaire aurait nécessairement une incidence sur la consistance de l'immeuble. La surface habitable de 413,33 m² devrait ainsi soit être répartie sur les deux étages, soit être augmentée. Les informations figurant au contrat de réservation sur l'aspect esthétique et la consistance ne correspondraient pas à la réalité. En sus, les délais d'exécution renseignés dans le contrat de réservation n'auraient pu être respectés.

Il y a lieu de rappeler que l'article 1601-13 du Code civil dispose que le contrat de réservation « *doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé* ».

Le Tribunal relève toutefois que les divergences ne sont pas prévues comme moyen de nullité, pas non plus le fait que les délais n'aient pas été respectés.

Seule la mention est prévue sous peine de nullité, mais non pas leur divergence par rapport à la réalité.

Le moyen de nullité tiré de l'article 1601-13 du Code civil est partant à rejeter.

Quant aux vices du consentement

A titre subsidiaire, les REQUÉRANTS font valoir que leur consentement aurait été vicié par les manœuvres dolosives des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), sinon par l'erreur sur les qualités substantielles du bien.

En effet, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se seraient prévaluées d'un projet immobilier autorisé. Le gros œuvre ayant été réalisé, ils auraient légitimement pu croire à la légalité du projet. Or, alors mêmes qu'elles savaient l'immeuble en construction non conforme aux autorisations acquises, elles auraient dissimulé cette information, préservant ainsi l'apparence de conformité. L'autorisation initiale aurait été expressément mentionnée au contrat et les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) auraient renoncé à la clause suspensive tenant à l'obtention d'une autorisation de bâtir.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) y opposent qu'elles seraient de bonne foi, alors qu'elles n'auraient pas sollicité de dépôt de garantie de la part des REQUÉRANTS. Elles contestent tout dol dans leur chef et estiment ne pas avoir été tenues d'une obligation d'information à l'égard des REQUÉRANTS.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Suivant l'article 1116 du même code, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas

celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (cf. Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 5e édition, p.183, no 230).

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie *in concreto* par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (Juris-Classeur civil, art. 1116, n° 11 et suivants). Le dol même par réticence, doit, en tant que faute intentionnelle, être sanctionné alors même que le cocontractant aurait, en négligeant de s'informer, commis une faute d'imprudence (A. Constantin : obs. préc. – Cf. D. Mazeaud : note préc. – J. Mestre et B. Fages : obs. préc.).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui demande l'annulation de la convention pour dol de rapporter la preuve non seulement de l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour 9 février 2000, 31, 356).

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

Contrairement à ce que font valoir les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), l'absence d'autorisation ne constitue en l'espèce pas un aléa. Il y a en effet lieu de relever qu'elles détenaient dès le 8 décembre 2017 une autorisation de construire et qu'en cours de construction, mais avant signature du contrat litigieux, elles ont décidé de modifier le projet, sans toutefois attendre le résultat de leur demande en modification de l'autorisation initiale.

Force est de constater que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'établissent, ni même n'allèguent avoir informé les REQUÉRANTS de la demande de modification de l'autorisation initiale. Au contraire, elles font valoir qu'elles n'auraient été tenues à aucune obligation d'information concernant l'autorisation de construire.

Or, il y a lieu de relever dans ce cadre que le réservant se trouve aussi tenu d'informer les réservataires des difficultés majeures qui empêcheront à l'évidence que le chantier soit achevé dans les délais prévus (CA Rennes, 3 déc. 2010, n° 09/05698) (Fasc. 83-50 : VENTES D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE. – Secteur protégé. – Contrat préliminaire de réservation ; JurisClasseur Construction – Urbanisme ; Date du fascicule : 30 Juin 2020 ; Date de la dernière mise à jour : 21 Août 2020 ; point 43).

En l'espèce, eu égard aux dispositions du PAP imposant la construction d'un deuxième étage en retrait et contrairement à ce que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font valoir, celles-ci devaient s'attendre à ce que leur demande puisse être rejetée, ce qui aurait nécessairement eu une incidence sur le délai prévu d'achèvement de la construction restante.

Est à rejeter le moyen des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) selon lequel les plans signés par les REQUÉRANTS ne seraient que des plans « commerciaux » et attesteraient ainsi de l'absence d'autorisation de construire et de la connaissance de cet état par les REQUÉRANTS. En effet, les REQUÉRANTS, profanes en la matière, ont valablement pu se fier aux apparences étant donné que la construction était réalisée à 60% à la date de la conclusion du contrat litigieux, que la clause suspensive relative à l'obtention des autorisations de bâtir avait été rayée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et que le cahier des charges renvoyait expressément à une autorisation de bâtir et au PAP de la Commune de LIEU2.).

Les REQUÉRANTS pouvaient ainsi valablement se fier à ce qu'une autorisation de construire conforme à la construction actuelle avait été accordée aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et à ce que la construction puisse être achevée dans un avenir proche.

Or, une demande d'autorisation de la construction telle qu'envisagée par le contrat n'a été déposée qu'en date du 15 octobre 2020 et visait à supprimer le deuxième étage en retrait prévu par l'autorisation initiale du 27 novembre 2017.

Cette demande en modification de l'autorisation initiale pouvant être rejetée par l'Administration communale, ce qui a d'ailleurs été le cas, et ainsi engendrer un retard dans l'achèvement de la construction restante, il appartenait aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) d'informer les REQUÉRANTS de l'existence de cette demande de modification, respectivement de l'absence d'autorisation valable pour la construction prévue au contrat, que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) s'étaient engagées à réaliser.

Actuellement, les parties se trouvent bloquées depuis l'arrêté de fermeture du chantier du 12 juin 2020, alors que la construction prévue au contrat ne peut être réalisée, faute d'autorisation de construire valable conforme au PAP.

Dans ces circonstances, le fait pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de ne pas avoir informé les REQUÉRANTS de la modification de l'autorisation initiale, respectivement de l'absence d'autorisation valable concernant la construction envisagée, est constitutif d'une réticence dolosive dans leur chef.

Il y a partant lieu de retenir que les REQUÉRANTS ont été induits en erreur par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), celles-ci ayant omis de les informer de la demande en modification de l'autorisation initiale et en leur vendant, en fin de compte, un projet non viable.

Le contrat du 17 février 2020 encourt partant la nullité pour dol.

Quant au préjudice

La jurisprudence confère à la victime d'un dol l'option entre demander l'annulation, demander des dommages et intérêts et demander des dommages et intérêts en plus de l'annulation.

En l'espèce, les REQUÉRANTS sollicitent en sus de l'annulation du contrat litigieux l'allocation de dommages et intérêts. Ils estiment avoir subi le préjudice suivant, tel qu'augmenté en cours d'instance :

- un montant de 157.429,50 euros à titre de préjudice matériel, dont un montant de 10.354,50 euros à titre de frais et honoraires d'avocat engagés,
- un montant de 27.090 euros à titre de préjudice moral,

soit un montant total de 184.519,50 euros.

Ils expliquent leur préjudice matériel par la forte augmentation des prix des logements depuis le 17 février 2020, date de la signature du contrat litigieux, de l'ordre de 16,7 %. Ils devraient ainsi supporter une hausse de coût de (1.770.900 euros (prix total du projet) x 16,7% =) 295.740 euros.

Quant à la recevabilité de l'augmentation de la demande des REQUÉRANTS

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soulèvent l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande au titre des frais et honoraires d'avocat pour constituer une demande nouvelle irrecevable.

Il y a lieu de relever qu'aux termes de leur exploit introductif d'instance, les REQUÉRANTS sollicitaient, à titre subsidiaire sur base de la responsabilité délictuelle, l'allocation du montant total de 177.090 euros pour leur préjudice matériel (150.000 euros) et moral (27.090 euros) confondu, ce montant correspondant à celui fixé par la clause pénale figurant au contrat de réservation.

Dans leurs conclusions du 14 juin 2021, les REQUÉRANTS ont fait état de frais et honoraires d'avocat à hauteur de 2.925 euros, qu'ils ont toutefois inclus dans le montant de 150.000 euros à titre de préjudice matériel.

Ce n'est que dans leurs conclusions du 24 janvier 2022 qu'ils augmentent leur demande en réparation du préjudice matériel par augmentation des frais et honoraires d'avocat engagés selon la formule suivante : 150.000 euros – 2.925 euros (montant préalablement réclamé à titre de frais et honoraires d'avocat) + 10.354,50 euros (montant actuellement réclamé à titre de frais et honoraires d'avocat) = 157.429,50 euros.

En l'espèce, le Tribunal retient que la demande relative aux remboursements des frais et honoraires est à déclarer irrecevable en tant que demande nouvelle par rapport à l'exploit introductif d'instance introduit par les REQUÉRANTS. Il s'agit d'un chef de condamnation nouveau qui se différencie de la demande contenue dans l'assignation en ce qu'elle a une cause et un objet différents. En effet, aux termes de leur assignation du 5 novembre 2020, les REQUÉRANTS ont sollicité la résolution, sinon l'annulation du contrat du 17 février 2020 ainsi que la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à leur payer le montant de 177.090 euros à titre de clause pénale, respectivement à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel et moral suite à l'annulation. Leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat constitue toutefois une demande en allocation de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, conditionnée par l'existence d'une faute et d'une relation causale avec le préjudice subi.

Quant au préjudice matériel

Eu égard à ce qui précède, il y a d'emblée lieu de retenir que les REQUÉRANTS ne peuvent prétendre qu'au montant de 147.075 euros à titre de préjudice matériel.

A l'appui de leur demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice matériel, les REQUÉRANTS versent un article de journal du 8 avril 2021 selon lequel les prix des logements auraient augmenté de 16,7% au 4^{ème} trimestre 2020 par rapport au même trimestre 2019 (pièce n° 13 de Maître AVOCAT1.)).

En raison du blocage avec les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), les REQUÉRANTS indiquent qu'ils auraient dû entreprendre de nouvelles recherches immobilières. Les biens disponibles d'une surface comparable proches de Luxembourg auraient été proposés à des prix de 1.840.000 euros à 1.990.000

euros, auxquels il y aurait toutefois lieu d'augmenter le coût des travaux de rénovation, inutiles sur un projet neuf.

Ils devraient ainsi majorer leur budget et souscrire un prêt plus important de l'ordre de 1.699,34 euros par mois sur 20 ans, soit un montant total de 407.841,60 euros sur la période empruntée (pièces n° 20 et 21 de Maître AVOCAT1.)). Le cas échéant, ils devraient se contenter d'une maison plus petite.

Le montant réclamé de 147.075 euros serait ainsi largement en-dessous du préjudice réel.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) contestent ce préjudice pour ne pas être établi.

Il y a lieu de rappeler que le projet litigieux portait sur un montant total de 1.770.900 euros pour un terrain de 4a 24ca et une maison d'une contenance totale (y compris terrasse, couloir etc...) de 413,33 m2 (cahier des charges ; pièce n° 1 de Maître AVOCAT1.)).

Le préjudice matériel des REQUÉRANTS tient essentiellement au fait qu'ils ne pourraient à l'heure actuel plus acquérir de bien comparable en raison de l'augmentation des prix.

Il résulte de l'assignation et des conclusions des REQUÉRANTS que le montant initialement réclamé correspond au montant forfaitaire de 177.090 euros prévu au contrat litigieux au titre de la clause pénale. Dans le cadre de leur demande en allocation de dommages et intérêts sur base de la responsabilité délictuelle, les REQUÉRANTS n'ont que fait diviser ce montant entre le préjudice matériel (initialement 150.000 euros) et le préjudice moral (27.090 euros). Il n'en reste pas moins que le montant actuellement réclamé de 147.075 euros trouve son origine dans un montant fixé forfaitairement selon contrat et ne correspond en tant que tel pas un préjudice effectivement subi par les REQUÉRANTS.

Or, il appartient aux REQUÉRANTS de rapporter les éléments de preuve à l'appui de leur demande en réparation de leur préjudice matériel subi.

Ils ne sauraient dans ce cadre se contenter d'indications approximatives.

Les pièces versées aux débats, à défaut de constituer un chiffrage réel et précis, ne suffisent pas pour l'administration de la preuve du préjudice, alors qu'elles ne permettent pas au Tribunal de retenir un montant précis au titre d'un préjudice matériel effectivement subi.

Le fait que les REQUÉRANTS prétendent que leur préjudice serait largement supérieur au montant réclamé n'est ainsi pas pertinent, dès lors qu'il leur appartient d'établir précisément le préjudice matériel qu'ils ont subi.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de retenir que les REQUÉRANTS n'établissent pas à suffisance de droit leur préjudice matériel, de sorte que leur demande afférente est à rejeter.

Quant au préjudice moral

Les REQUÉRANTS font valoir que toute leur famille se serait projetée dans la réalisation du projet immobilier litigieux, la rapprochant de ses activités professionnelles. Ils auraient d'ailleurs déjà inscrit leur fille au Lycée ORGANISATION1.) à (...) en vue du rapprochement géographique.

Leur changement de vie se serait effondré et la confiance portée dans les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aurait été brutalement rompue.

Concernant le préjudice moral, le Tribunal estime que les REQUÉRANTS ont indéniablement subi des soucis et tracas par le simple fait qu'ils se trouvent depuis l'arrêté de fermeture de chantier du 12 juin 2020 bloqués dans leurs démarches, étant engagés dans un projet dont l'avancement se heurte inéluctablement à l'impossibilité de se voir accorder une autorisation conforme à la maison promise.

Ce préjudice moral peut être évalué *ex aequo et bono* au montant de 5.000 euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à payer aux REQUÉRANTS le montant de 5.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 5 novembre 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Concernant la demandes des REQUÉRANTS tendant à une condamnation solidaire, sinon *in solidum* des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), il y a lieu de relever qu'aux termes de l'article 1202 du Code civil, « *la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi* ».

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (Henri DE PAGE, Traité de droit civil belge, Tome II, Les obligations II, pp. 291 et s.).

En l'espèce, les REQUÉRANTS ne font état d'aucune disposition ou stipulation prévoyant une solidarité entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.). La demande en condamnation solidaire est partant à rejeter.

Quant à la condamnation *in solidum* sollicitée, il y a lieu de relever que celle-ci s'applique lorsque plusieurs personnes ont été les coauteurs d'une même faute ayant causé le même préjudice (Droit civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 8^{ème} édition, point 1262, page 1271).

Tel est le cas en l'espèce, alors qu'il y a lieu de retenir que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont concouru ensemble à la réticence dolosive ayant causé préjudice aux REQUÉRANTS.

Quant à la majoration du taux d'intérêt, comme suite à une demande en ce sens des REQUÉRANTS et par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004, le taux d'intérêt légal sera à augmenter de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement.

Quant à la demande reconventionnelle des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en remboursement des frais d'avocat

A titre reconventionnel, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sollicitent le montant 10.000 euros à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat engagés.

Eu égard à l'issue de l'instance, le Tribunal ayant prononcé la nullité du contrat du 17 février 2020 pour dol, la demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) est d'emblée à rejeter.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

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, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des REQUÉRANTS l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), ayant succombé en leurs moyens, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les REQUÉRANTS, 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 de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit irrecevable la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour constituer une demande nouvelle,

déclare fondée la demande en annulation pour dol du contrat du 17 février 2020,

partant annule le contrat du 17 février 2020,

rejette la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts à titre de préjudice matériel,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts à concurrence du montant de 5.000 euros à titre de préjudice moral,

partant condamne *in solidum* la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 5.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 5 novembre 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

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

rejette la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 1.000 euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000 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 la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.