

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2022TALCH11/00095 (XIe chambre)

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

Numéro TAL-2020-06437 du rôle

Composition :

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

ENTRE :

La société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 5 août 2020 et d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 6 août 2020,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, et son épouse,
2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit BIEL,

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

4. **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER,

comparants par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 28 janvier 2022.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020).

Vu l'avis de fixation du 28 janvier 2022 par lequel les mandataires des parties ont été informés de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 18 février 2022 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Vu les conclusions de Maître David YURTMAN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

PROCÉDURE

Par actes d'huissier des 5 et 6 août 2020, la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. (désignée ci-après « la société ORGANISATION1.) ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après les « époux GROUPE1.) », à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (désignés ci-après « les conjoints GROUPE2.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater la validité des compromis de vente litigieux et partant voir prononcer l'exécution forcée des ventes y relatives.

La société ORGANISATION1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 6.000 euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de sa demande, la **société ORGANISATION1.)** fait exposer qu'elle a signé avec les époux GROUPE1.) un compromis de vente en date du 10 novembre 2017 par lequel ils lui ont vendu :

- 1) Une maison d'habitation avec toutes ses dépendances et appartenances et deux places voiries sises à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de LIEU1.) (ancien. LIEU2.), Section HoF de LIEU3.)

- Numéro NUMERO2.), lieu-dit « LIEU4.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 2 ares 79 centiares,
- Numéro NUMERO3.), même lieu-dit, place voirie, contenant 20 centiares,
- Numéro NUMERO4.), même lieu-dit, place voirie contenant 4 centiares.

- 2) La moitié d'une place adjacente à la prédite maison inscrite au cadastre comme suit

Commune de LIEU1.) (ancien. LIEU2.), Section HoF de LIEU3.)

- Numéro NUMERO5.), même lieu-dit, place, contenant 1 are 35 centiares.

Le prix de 1.055.000 euros aurait été payable comme suit :

- Un versement de 420.000 euros à la signature de l'acte notarié,
- La livraison d'un appartement d'environ 75 m² avec une cuisine équipée, une cave et un parking intérieur d'une valeur totale de 635.000 euros TTC (TVA 3%) dans une résidence en l'état futur d'achèvement à ériger au ADRESSE2.), L-ADRESSE2.) (désigné ci-après le « premier compromis »).

La société ORGANISATION1.) fait exposer qu'elle a signé avec les consorts GROUPE2.) un compromis de vente en date du 11 décembre 2017 par lequel ils lui ont vendu :

- 1) Une maison d'habitation avec toutes ses dépendances et appartenances et place, sises à L-ADRESSE5.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de LIEU1.) (ancien. LIEU2.)), Section HoF de LIEU3.)

- Numéro NUMERO6.), lieu-dit « LIEU4.) », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 3 ares 6 centiares,
- Numéro NUMERO7.), même lieu-dit, place, contenant 25 centiares.

- 2) La moitié d'une place adjacente à la prédite maison inscrite au cadastre comme suit :

Commune de LIEU1.) (ancien. LIEU2.)), Section HoF de LIEU3.)

- Numéro NUMERO5.), même lieu-dit, place, contenant 1 are 35 centiares.

Le prix de 1.086.000 euros aurait été payable comme suit :

- Un versement de 400.000 euros à la signature de l'acte notarié,
- La livraison d'un appartement d'environ 75 m², une cave et un parking intérieur d'une valeur totale de 635.000 euros TTC (TVA 3%), ainsi qu'une cuisine équipée d'une valeur de 15.000 euros, dans une résidence en l'état futur d'achèvement à ériger au ADRESSE2.), L-ADRESSE2.) (désigné ci-après le « second compromis »).

La société ORGANISATION1.) précise que les parcelles faisant l'objet de ces compromis seraient imbriquées l'une dans l'autre, l'une se trouvant en retrait de l'autre par rapport à la rue. Elles devraient être réunies pour permettre la construction d'un immeuble à appartements.

Elle fait valoir que les conditions suspensives en obtention d'un prêt contenues aux deux compromis auraient été remplies. Il aurait encore été de l'intention des parties de proroger la validité du deuxième compromis.

Les parties assignées refuseraient toutefois de procéder à la signature des actes notariés. Elle leur aurait partant adressé en date du 24 juin 2020 une sommation de passer acte devant le notaire Maître Jacques CASTEL pour le 10 juillet 2020. Les parties assignées n'y ayant toutefois donné suite, des procès-verbaux de non-comparution auraient été dressés par ledit notaire.

La société ORGANISATION1.) poursuit désormais l'exécution forcée des compromis de vente et base sa demande principalement sur les articles 1134 et suivants du Code civil et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Les époux GROUPE1.) et les consorts GROUPE2.) confirment la signature des deux compromis de vente.

Le second compromis aurait toutefois contenu tant une condition suspensive qu'une condition résolutoire.

La condition suspensive se rapporterait à l'obtention d'un financement bancaire nécessaire à la réalisation d'un immeuble à appartements. Or, aucun justificatif quant au financement n'aurait été fourni par la société ORGANISATION1.).

Quant à la « condition résolutoire », en application de la clause 5, g) dudit compromis, celui-ci n'aurait été valable que jusqu'au 1^{er} juillet 2019. Or, aucune prorogation n'aurait été convenue. Les consorts GROUPE2.) font valoir qu'une acceptation tacite d'une prorogation ne saurait résulter de leur comportement.

Le second compromis serait ainsi devenu caduc.

Eu égard à la caducité du second compromis, le projet de résidence envisagé par la société ORGANISATION1.) ne saurait être réalisé, dès lors qu'il devait nécessairement porter sur les parcelles faisant l'objet des deux compromis de vente.

Renvoyant à l'article 1108 du Code civil, ils font valoir que le premier compromis serait ainsi devenu sans objet et partant nul.

Ce premier compromis aurait également contenu une condition suspensive portant sur l'obtention d'un financement. Or, la société ORGANISATION1.) n'aurait pas entrepris les démarches dans un délai raisonnable conformément à l'article 1178 du Code civil. Ainsi, les accords de principe obtenus auprès des

banques ORGANISATION2.) et ORGANISATION3.) ne seraient intervenus qu'en mars 2019 et février 2020, soit plusieurs années après la signature du compromis de vente.

La **société ORGANISATION1.)** y oppose, quant au premier compromis, que ni la demande, ni l'obtention du financement n'auraient été enfermées dans un quelconque délai. Elle aurait sollicité plusieurs banques et obtenu confirmation que le financement lui serait accordé. La condition suspensive serait ainsi remplie.

Quant au second compromis, celui-ci aurait prévu un délai initial de 6 mois pour formuler une demande en financement. Conformément à un avenant du 11 octobre 2018, elle aurait disposé d'un délai supplémentaire de trois mois pour introduire une demande. Or, elle aurait anticipativement effectué une demande le 1^{er} octobre 2018. L'obtention du financement n'aurait toutefois été enfermée dans aucun délai et elle n'aurait pas été tenue de communiquer spontanément aux parties venderesses un quelconque justificatif. Ces dernières auraient néanmoins été régulièrement informées de l'avancée des démarches. La condition suspensive serait ainsi remplie.

Quant à la « condition résolutoire » du second compromis, la société ORGANISATION1.) indique que la clause 5, e) prévoirait que l'acte notarié serait dressé au plus tard à la fin du troisième mois qui suit l'obtention de toutes les autorisations purgées des recours de tiers, de l'autorisation de voirie, du permis de démolition, ainsi que l'obtention du cadastre vertical définitif. Les démarches administratives auraient toutefois connu un retard, dû notamment au fait que malgré relances, les parties assignées n'auraient pas communiqué les certificats de propriété nécessaires au morcellement des parcelles. Au courant du mois de mai, elle aurait convenu avec les consorts GROUPE2.) que ceux-ci renonceraient à l'application de la clause 5, g) et qu'elle s'acquitterait en leur faveur d'une indemnisation mensuelle jusqu'à la signature devant notaire. Les consorts GROUPE2.) auraient ainsi renoncé expressément, sinon de manière non équivoque à la « condition résolutoire ».

Le second compromis n'étant pas caduc, la société ORGANISATION1.) conclut que l'objet du premier compromis serait parfaitement possible.

Les consorts GROUPE2.) font valoir que la clause 5, e) n'aurait aucune incidence sur la « clause résolutoire » prévue à l'article 5, g). Contrairement à ce que fait valoir la société ORGANISATION1.), ils n'auraient jamais convenu

d'une prolongation. Ils contestent que le retard leur serait imputable, la société ORGANISATION1.) ne leur ayant demandé les certificats de propriété que plus d'un an après la signature dudit compromis. Ils contestent également avoir renoncé à l'application de clause 5, g) contenu au second compromis. Il ne résulterait des courriels versés par la société ORGANISATION1.) aucune corrélation entre l'indemnisation convenue pour perte de location et une prétendue renonciation à la clause 5, g). Le second compromis serait ainsi devenu caduc par dépassement de la date limite du 1^{er} juillet 2019, sans qu'aucune prorogation, ni renonciation à cette clause n'ait été faite.

Les époux GROUPE1.) et les consorts GROUPE2.) maintiennent que dans la mesure où l'autorisation de bâtir de la commune concerne tant les parcelles du premier que du second compromis, le premier compromis de vente serait devenu sans objet suite à la caducité du second.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la validité du second compromis

La société ORGANISATION1.) a signé en date du 11 décembre 2017 un compromis de vente avec les consorts GROUPE2.) portant sur « *une maison sise au ADRESSE5.), L-ADRESSE5.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de LIEU1.), section HoF de LIEU3.), n° cadastral NUMERO8.) d'une contenance totale de 3 ares 31 centiares et ½ de la copropriété volontaire NUMERO9.), d'une contenance totale de 1 are 35 centiares au lieu-dit : LIEU4.)* ».

Le prix est fixé à 1.086.000 euros « *payable comme suit : 400.000 € (quatre-cent mille euros) lors de l'acte notarié plus en échange un appartement de +/- 75 m² avec deux chambres, une cuisine équipée d'une valeur de 15.000 euros, une cave et un emplacement intérieur, le tout d'une valeur de 635.000 euros TTC 17% dans la résidence en état futur d'achèvement sise ADRESSE2.), L-ADRESSE2.)* » (pièce n° 2 de Maître YURTMAN, pièce n° 2 de Maître THIELEN).

Les consorts GROUPE2.) font valoir que ce compromis serait devenu caduc par l'arrivée du terme le 1^{er} juillet 2019, sans que les parties n'aient convenu d'une quelconque prorogation.

La société ORGANISATION1.) fait valoir que l'obtention du financement bancaire n'aurait été enfermée dans aucun délai et que la validité du compromis aurait été prorogée d'un commun accord par l'allocation d'une indemnisation mensuelle en faveur des conjoints GROUPE2.).

Le Tribunal relève que lorsqu'un compromis est signé sous condition suspensive, la vente est formée, mais n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition (Cour d'appel, 1 avril 2009, Pas. 34, p.526).

En vertu de l'article 1176 du Code civil, « *Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas* ».

En l'espèce, le compromis du 11 décembre 2017 contient les clauses suivantes :

« 4) *Conditions suspensives :*

La vente est soumise à la condition suspensive cumulative suivante :

L'obtention par l'acheteur du financement bancaire nécessaire à la réalisation d'un immeuble à appartements. Il est expressément convenu que la partie acquéreuse s'engage à demander dans les 6 mois qui suivent la signature de ce compromis par écrit un financement auprès d'une banque agréée au Grand-Duché de Luxembourg.

5) *Déclaration et engagements :*

[...]

e) L'acte notarié sera dressé au plus tard à la fin du troisième mois qui suit l'obtention de toutes les autorisations purgées des recours de tiers, de l'autorisation de voirie, du permis de démolition, ainsi que l'obtention du cadastre vertical définitif.

[...]

g) Le compromis sera valable au plus tard jusqu'au 1^{er} juillet 2019 et pourra être prolongé d'un commun accord de 6 mois.

[...] » (pièce n° 2 de Maître YURTMAN, pièce n° 2 de Maître THIELEN).

Par avenant du 11 octobre 2018, la société ORGANISATION1.) et les consorts GROUPE2.) ont convenu :

- de modifier l'article 3 dudit compromis de manière à ce que les vendeurs s'engagent que les lieux soient libres d'occupation pour le 28 février 2019,
- de modifier l'article 4 dudit compromis, la société ORGANISATION1.) s'engageant à demander par écrit dans les trois mois un financement auprès d'une banque.

Ledit avenant indique encore que tous les autres éléments du compromis restent inchangés (pièce n° 2 de Maître YURTMAN, pièce n° 2 de Maître THIELEN).

Le Tribunal constate que la société ORGANISATION1.) s'est expressément engagée à introduire une demande en obtention d'un prêt endéans un certain délai, soit en l'espèce 6 mois à compter de la signature du compromis, respectivement 3 mois à compter de la signature de l'avenant. Elle fait toutefois valoir que l'obtention dudit financement n'aurait été enfermée dans aucun délai.

Le Tribunal ne saurait suivre ce raisonnement, dès lors que le compromis contient expressément un terme, à savoir la date du 1^{er} juillet 2019. Il y a en effet lieu de retenir que la date du 1^{er} juillet 2019 constitue l'ultime délai auquel la société ORGANISATION1.) devait faire parvenir aux vendeurs l'obtention du financement bancaire en vue de la passation de l'acte notarié.

Or, il ne résulte pas des pièces versées aux débats que la société ORGANISATION1.) ait communiqué un accord de prêt aux consorts GROUPE2.) à la date du 1^{er} juillet 2019. Au contraire, après écoulement du terme, le mandataire des consorts GROUPE2.) a mis en demeure la société ORGANISATION1.) de communiquer une preuve tant de la demande que de l'obtention du financement bancaire (courrier de Maître THIELEN du 18 juillet 2019, pièce n° 4 de Maître THIELEN). Par courrier du 26 juillet 2019, le mandataire de la société ORGANISATION1.) a fait état d'un retard dans les démarches administratives qu'il imputait aux consorts GROUPE2.) et du fait

que l'obtention du financement ne serait enfermée dans aucun délai (pièce n° 5 de Maître THIELEN).

Le Tribunal constate que ce n'est que par courriers du 16 avril 2020 que le mandataire de la société ORGANISATION1.) a transmis aux vendeurs une attestation bancaire de la ORGANISATION3.) du 28 février 2020 (pièce n° 9 de Maître YURTMAN).

La société ORGANISATION1.) soutient dans ce cadre que la validité du compromis de vente aurait été prorogée d'un commun accord des parties au courant du mois de mai 2019, ce qui est contesté par les consorts GROUPE2.).

Le Tribunal constate qu'il résulte des courriels échangés du 10 avril au 29 mai 2019 entre la société ORGANISATION1.) et l'agence immobilière ORGANISATION4.), représentant les vendeurs, que la société ORGANISATION1.) s'est engagée à régler aux consorts GROUPE2.) une indemnisation pour perte locative. En l'occurrence, la société ORGANISATION1.) avait proposé deux modalités de paiement, les consorts GROUPE2.) optant pour la deuxième option, à savoir « *un paiement unique à l'acte : EUR 3.250 par mois d'ici le jour de l'acte* » (pièces n° 10 et 15 de Maître YURTMAN). Aucune référence n'est toutefois faite quant au terme du 1^{er} juillet 2019 ou quant à la validité du compromis de vente litigieux.

Le Tribunal retient qu'à défaut d'indications plus précises dans ces courriels échangés, il ne ressort pas à suffisance de droit que par l'allocation de cette indemnisation en faveur des consorts GROUPE2.), les parties au compromis du 11 décembre 2017 aient convenu de supprimer ou modifier le terme prévu au 1^{er} juillet 2019. Le fait que cette indemnisation n'ait en fin de compte porté que sur les deux mois de mai et juin 2019 n'est dans ce cadre pas pertinent.

A défaut d'une prorogation de la validité du compromis de vente en cause et à défaut pour la société ORGANISATION1.) d'avoir présenté à cette date un accord de financement bancaire aux vendeurs, il y a lieu de retenir que le compromis de vente du 11 décembre 2017 est devenu caduc par l'arrivée du terme au 1^{er} juillet 2019.

Quant à la validité du premier compromis

La société ORGANISATION1.) a signé en date du 10 novembre 2017 un compromis de vente avec les époux GROUPE1.) portant sur « *une maison sise*

ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de LIEU1.), section LIEU3.), n° cadastral NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) d'une contenance totale de 3 ares 03 centiares et ½ de la copropriété volontaire NUMERO9.) d'une contenance de 1 are 35 centiares au lieu-dit : LIEU4.) ».

Le prix est fixé à 1.055.000 euros « *payable comme suit : 420.000 euros à l'acte notarié et en échange un appartement de +/- 75 m² avec cuisine équipée, avec 1 cave et 1 parking intérieur, le tout d'une valeur totale de 635.000 euros TTC 3% dans une résidence en état futur d'achèvement sise ADRESSE2.), L-ADRESSE2.)* » (pièce n° 1 de Maître YURTMAN, pièce n° 1 de Maître THIELEN).

Les époux GROUPE1.) font valoir que par la caducité du second compromis, le premier compromis serait devenu nul pour défaut d'objet, dès lors que la société ORGANISATION1.) serait dans l'impossibilité de réaliser son projet immobilier sans l'acquisition des parcelles figurant aux deux compromis.

Le Tribunal rappelle que le second compromis porte sur la parcelle numéro NUMERO8.) et la moitié de la copropriété de la parcelle numéro NUMERO9.). Il y a lieu de constater que la parcelle numéro NUMERO8.) est enclavée et se trouve en retrait par rapport aux autres parcelles numéros NUMERO9.), NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) qui sont la propriété des époux GROUPE1.), à l'exception de la parcelle numéro NUMERO9.) qui appartient tant aux époux GROUPE1.) qu'aux consorts GROUPE2.) et qui permet l'accès à la parcelle numéro NUMERO8.) des consorts GROUPE2.) (plan cadastral ; pièce n° 3 de Maître YURTMAN).

Il y a partant lieu de retenir que la société ORGANISATION1.) doit effectivement acquérir l'ensemble des parcelles mentionnées aux deux compromis litigieux afin de pouvoir réaliser son projet immobilier, fait qui n'est d'ailleurs pas remis en cause par celle-ci.

Or, le Tribunal a retenu que le second compromis est devenu caduc par l'arrivée du terme au 1^{er} juillet 2019.

En vertu de l'article 1108 du Code civil, la validité d'une convention est subordonnée à l'existence d'un objet certain qui forme la matière de l'engagement.

L'article 1126 du Code civil dispose que tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire.

Lorsque le législateur et la jurisprudence exigent que l'objet ait une certaine « consistance » pour que le contrat soit valable, c'est à l'objet de l'obligation, et non à l'objet du contrat, qu'ils font référence (JCl. civ., art. 1126 à 1130, Fasc. 10 : Contrats et obligations – Objet du contrat, n°7).

L'engagement contractuel doit reposer sur une base sérieuse, ne pas être fantaisiste pour que le créancier puisse en exiger l'accomplissement. Cette exigence fondamentale conduit à vérifier d'une part que l'objet existe et est possible, d'autre part qu'il est déterminé ou déterminable (JCl. civ., op. cit., n°8).

La seule impossibilité qui puisse être cause de nullité est l'impossibilité absolue de l'objet de l'obligation. L'impossibilité, qui doit s'apprécier *in concreto*, doit tenir à la chose et non à la personne du débiteur. En d'autres termes, l'exécution de l'obligation doit être impossible *erga omnes* et non pas simplement relative aux facultés du débiteur. (JCl. civ., op. cit., n°15)

Il y a lieu de rappeler qu'en contrepartie de la cession des parcelles numéros NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) ainsi que de la moitié indivise de la parcelle numéro NUMERO9.), la société ORGANISATION1.) s'est engagée à payer un montant de 420.000 euros le jour de la passation de l'acte notarié et à livrer aux époux GROUPE1.) un appartement dans la construction à réaliser sur les parcelles faisant l'objet des deux compromis.

Il y a partant lieu de constater qu'à défaut de disposer de la parcelle numéro NUMERO8.) et de la moitié de la parcelle numéro NUMERO9.) faisant l'objet du compromis conclu avec les consorts GROUPE2.), la société ORGANISATION1.) ne saurait réaliser son projet immobilier, fait qui n'est d'ailleurs pas contesté par celle-ci. Force est ainsi de constater qu'elle se trouve dans l'impossibilité de livrer aux époux GROUPE1.) l'appartement tel que convenu au compromis de vente du 10 novembre 2017.

Une exécution de l'obligation de livraison incombant à la société ORGANISATION1.) est partant devenue impossible.

Il y a partant lieu de déclarer nul ledit compromis de vente, la caducité du second compromis rendant impossible l'exécution de l'obligation incombant à la société ORGANISATION1.).

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 parties assignées l'entièreté des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société ORGANISATION1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La société ORGANISATION1.), partie ayant succombé en sa demande, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à LIEU1.), onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

déclare caduc le compromis de vente conclu en date du 11 décembre 2017 entre la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l., en tant qu'acquéreur, et PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en tant que vendeurs,

déclare nul le compromis de vente conclu en date du 10 novembre 2017 entre la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l., en tant qu'acquéreur, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en tant que vendeurs,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000 euros la demande des parties assignées en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. à payer aux parties assignées le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Lex THIELEN.