

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil no 2025TALCH11/00016 (XIe chambre)**

---

**Audience publique du vendredi, trente-et-un janvier deux mille vingt-cinq.**

Numéro TAL-2022-04328 du rôle

### Composition :

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

---

### **ENTRE :**

**la SOCIETE1.),** 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 son ou ses gérants actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 18 mai 2022,

### **partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **ET :**

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

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

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit TAPELLA,

**parties demanderesses par reconvention,**

ayant initialement comparu par Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Sébastien LANOUE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 19 avril 2024.

Vu les conclusions de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Morgane IMGRUND, avocat initialement constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 27 septembre 2024.

## **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier de justice du 18 mai 2022, la SOCIETE1.) (ci-après désignée la « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) (ci-après désignée « PERSONNE2.) ») ainsi qu'à son époux PERSONNE3.) (ci-après désigné ensemble avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les « conjoints PERSONNE4.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- voir condamner à titre principal les conjoints PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 150.000 euros à titre d'indemnité de 10% du prix de vente ainsi que le montant de 35.977,50 euros au titre des frais d'architecte,

- voir condamner à titre subsidiaire les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 250.000 euros au titre de la rupture des négociations sans discussion sérieuse en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi,
- voir condamner à titre plus subsidiaire PERSONNE1.) à lui payer le montant de 250.000 euros au titre de la rupture des négociations sans discussion sérieuse en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi,
- voir condamner à titre encore plus subsidiaire les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 250.000 euros au titre du préjudice subi pour rupture abusive de pourparlers sur le fondement des articles 1382 et suivants du Code civil,
- chaque fois avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 17 septembre 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 4 octobre 2021, sinon à partir de la mise en demeure du 25 mars 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

En tout état de cause, la SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part des consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant de 5.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat.

La SOCIETE1.) sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et la condamnation des consorts PERSONNE4.) aux frais et dépens d'instance.

Les consorts PERSONNE4.) ont constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-04328.

### **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

À l'appui de ses prétentions, la **SOCIETE1.)** fait exposer que les consorts PERSONNE4.) auraient été copropriétaires des parcelles numéros NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.) et NUMERO7.) situées dans la commune de ADRESSE4.), section A de

ADRESSE5.) (ci-après désignées les « Terrains »). Plus précisément, PERSONNE1.) aurait été propriétaire d'une quote-part d'une moitié des Terrains et PERSONNE2.) et son époux, PERSONNE3.), chacun d'une quote-part d'un quart des Terrains.

La SOCIETE1.) fait encore exposer que par compromis de vente conclu le 7 juillet 2020 entre les parties litigantes, les consorts PERSONNE4.) lui auraient vendu les Terrains avec la condition suspensive d'obtenir les autorisations de bâtir pour quatre maisons jumelées au plus tard jusqu'au 15 octobre 2020 (ci-après désigné le « Compromis de Vente »).

Elle précise que le Compromis de Vente prévoirait qu'« *en cas de résiliation du présent compromis par l'une ou l'autre partie, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé* ».

La SOCIETE1.) fait valoir qu'au cours du premier semestre de l'année 2021, un commun accord aurait été trouvé entre parties en vertu duquel les consorts PERSONNE4.) auraient renoncé au délai fixé dans la condition suspensive insérée dans le Compromis de Vente, c'est-à-dire à la date-limite du 15 octobre 2020 pour obtenir les autorisations de bâtir pour quatre maisons jumelées, alors que le projet initial du projet immobilier, tel que déposé par les consorts PERSONNE4.) à la Commune de ADRESSE4.), n'aurait pas été autorisable *ab initio*.

Elle fait encore valoir que les consorts PERSONNE4.) auraient convenu des modalités de règlement des frais d'architectes et qu'ils auraient entrepris des démarches administratives pour obtenir les autorisations de bâtir, et ce même après le 15 octobre 2020. Il y aurait lieu d'en déduire que soit les parties litigantes auraient renoncé à la condition suspensive de l'obtention des autorisations de bâtir jusqu'au 15 octobre 2020, soit elles auraient conclu un accord de principe aux mêmes termes du Compromis de Vente à la suite de l'extinction du terme prévu dans le Compromis de Vente.

La SOCIETE1.) met en avant qu'en date du 17 septembre 2021, son mandataire aurait adressé une lettre recommandée aux consorts PERSONNE4.) afin de les inviter à lui communiquer endéans la huitaine les autorisations de bâtir pour les quatre maisons jumelées.

Par courrier du 30 septembre 2021, le mandataire des consorts PERSONNE4.) aurait répondu que le Compromis de Vente serait venu à échéance le 15

octobre 2020 eu égard au défaut de réalisation de la condition suspensive d'obtention des autorisations de bâtir endéans le délai imparti.

La SOCIETE1.) souligne qu'un échange de courriers entre les mandataires litigants aurait suivi, lors duquel son mandataire aurait continué à soutenir que la SOCIETE1.) n'aurait jamais renoncé à l'obtention des autorisations de bâtir, mais seulement au délai dans lequel lesdites autorisations devraient être obtenues.

Elle fait valoir qu'avant le 15 octobre 2020, date prévue au Compromis de Vente pour obtenir les autorisations de bâtir, les consorts PERSONNE4.), ensemble avec leur propre architecte, auraient été exclusivement en charge pour obtenir lesdites autorisations. Elle souligne cependant qu'il se serait avéré que les plans déposés par les consorts PERSONNE4.) et leur architecte n'auraient pas été autorisables, ce qui aurait empêché la réalisation de la condition suspensive convenue entre parties jusqu'au 15 octobre 2020.

La SOCIETE1.) souligne encore qu'elle aurait dû contacter son propre architecte afin que ce dernier puisse remédier à la situation, à savoir de modifier les plans des quatre maisons à construire de telle manière qu'ils deviennent autorisables. Elle insiste sur le fait que sans l'appel à son propre architecte et sans les efforts de ce dernier, aucune autorisation de bâtir n'aurait été délivrée en l'espèce.

Elle fait valoir que les premières autorisations pour la construction de trois maisons auraient été finalement émises le 27 septembre 2021 et la dernière autorisation de la quatrième maison le 13 janvier 2022.

Après avoir appris au début de l'année 2022 que les consorts PERSONNE4.) auraient vendu les Terrains à une partie tierce, en l'occurrence à la SOCIETE2.), la SOCIETE1.) aurait mis en demeure le 25 mars 2022 les consorts PERSONNE4.) de lui régler jusqu'au 4 avril 2022 le montant de 150.000 euros correspondant aux 10% du prix de vente prévu par le Compromis de Vente.

La SOCIETE1.) soutient que les consorts PERSONNE4.) n'auraient pas réagi à sa mise en demeure du 25 mars 2022, ce qui l'aurait obligée à agir judiciairement à leur encontre.

Au vu de ce qui précède, la SOCIETE1.) demande, à titre principal, à voir condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant de 150.000 euros, correspondant à 10% du prix de vente fixé entre parties, à titre de la clause pénale insérée dans le Compromis de Vente et à lui rembourser le montant de 35.977,50 euros au titre des frais d'architectes déboursés par elle, outre les intérêts.

À titre subsidiaire, la SOCIETE1.) fait valoir que les consorts PERSONNE4.) auraient violé leur obligation contractuelle de négocier de bonne foi en ayant rompu, sans discussions sérieuses, les négociations entre parties et demande partant la condamnation des consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant de 250.000 euros, outre les intérêts.

Dans l'hypothèse où le Tribunal considérerait que seul PERSONNE1.) aurait engagé sa responsabilité personnelle en ayant rompu les négociations entre parties, la SOCIETE1.) demande, à titre plus subsidiaire, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 250.000 euros, outre les intérêts.

À titre encore plus subsidiaire, la SOCIETE1.) reproche aux consorts PERSONNE4.) une rupture abusive des pourparlers et demande partant leur condamnation au paiement d'un montant de 250.000 euros sur base des articles 1382 et suivants du Code civil, outre les intérêts.

À titre infiniment plus subsidiaire, la SOCIETE1.) fait valoir que les consorts PERSONNE4.) auraient vendu les Terrains à une société tierce pour un prix total de 1.700.000 euros, donc pour un prix total qui serait de 200.000 euros plus élevé à celui convenu entre les parties litigantes, à savoir 1.500.000 euros. Elle demande partant à voir condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant de 200.000 euros à titre du préjudice subi à la suite de la vente des Terrains à une tierce partie.

La SOCIETE1.) demande en tout état de cause la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement du montant de 10.000 euros à titre des frais et honoraires d'avocat.

Les **consorts PERSONNE4.)** contestent la version des faits telle que présentée par la SOCIETE1.).

Ils font valoir qu'il résulterait des stipulations du Compromis de Vente que les parties auraient convenu que la vente des Terrains se réaliserait sous réserve

de l'obtention par les consorts PERSONNE4.) de toutes les autorisations nécessaires pour la construction des quatre maisons jumelées et sous réserve de l'obtention par la SOCIETE1.) d'un crédit bancaire d'un institut bancaire luxembourgeois, endéans un mois de l'obtention des prédites autorisations, pour le financement de l'intégralité du prix de vente.

Ils soulignent que le point 3 du Compromis de Vente aurait clairement prévu que les autorisations nécessaires pour la construction des quatre maisons jumelées devraient être obtenues jusqu'au plus tard le 15 octobre 2020, faute de quoi les parties contractantes seraient libres de tout engagement, dédommagement et intérêts.

Les consorts PERSONNE4.) soulignent encore que leur demande en obtention des autorisations administratives pour les quatre maisons jumelées aurait été déjà déposée auprès du service technique de la commune de ADRESSE4.) avant la signature du Compromis de Vente et ce n'aurait été qu'en date du 25 mars 2021 que ledit service technique les aurait informés, par courriel, que des modifications au niveau des plans de constructions des quatre maisons en question devraient encore être effectuées avant que des autorisations de bâtir puissent être émises.

Les consorts PERSONNE4.) font exposer qu'à partir de ce moment, la SOCIETE1.) aurait décidé de faire appel à son propre architecte pour remédier à la situation. Ils soutiennent que cette décision aurait provoqué des longueurs supplémentaires dans la procédure d'approbation des plans alors que l'architecte de la SOCIETE1.) n'aurait présenté son premier projet des plans qu'en date du 24 août 2021.

Ils mettent en avant qu'en date du 17 septembre 2021, la SOCIETE1.) les aurait mis en demeure de passer acte devant notaire, mais malgré sa pression de réaliser la condition suspensive des autorisations de bâtir, il y aurait lieu de constater que la SOCIETE1.) aurait refusé de prendre en charge les frais d'autorisation et n'aurait pas entrepris les démarches nécessaires pour obtenir un prêt bancaire auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois.

Ils soulignent qu'ils auraient déjà invité la SOCIETE1.) à passer acte en date du 24 février 2021, mais cette invitation n'aurait pas connu de suites de sa part.

Ils soulignent encore que la condition suspensive des autorisations de bâtir aurait déjà été réalisée en date du 17 septembre 2021, alors que la construction

des quatre maisons jumelées aurait été autorisée en date du 28 juillet 2021, mais que les quatre autorisations n'auraient été émises que le 27 septembre 2021, respectivement le 6 décembre 2021. Ils font partant valoir qu'au plus tard en date du 28 août 2021, la SOCIETE1.) aurait dû obtenir un financement auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour l'intégralité du prix de vente, ce qui n'aurait pas été le cas en l'espèce. Par voie de conséquence, les consorts PERSONNE4.) auraient été valablement en droit de considérer le Compromis de Vente comme caduc et en auraient informé le notaire en charge du dossier par courrier du 23 septembre 2021.

Les consorts PERSONNE4.) font exposer qu'un échange de courriers entre les mandataires des parties litigantes aurait suivi et que par courrier du 25 mars 2022, le mandataire de la SOCIETE1.) les aurait mis en demeure de lui verser un montant de 150.000 euros à titre de la clause pénale insérée dans le Compromis de Vente.

Ils n'auraient pas réagi à cette mise en demeure en ayant considéré le Compromis de Vente comme caduc.

Les consorts PERSONNE4.) demandent au Tribunal actuellement saisi de rejeter les demandes de la SOCIETE1.), telles que formulées dans son assignation du 18 mai 2022, pour être non fondées.

Quant à la caducité du Compromis de Vente, les consorts PERSONNE4.) contestent l'allégation adverse selon laquelle ils seraient seuls responsables pour la non-réalisation de la condition suspensive de l'obtention des autorisations de bâtir pour le 15 octobre 2020. Les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'il résulterait des pièces versées aux débats que toutes les parties litigantes se seraient occupées desdites autorisations et qu'un des techniciens de la Commune de ADRESSE4.) aurait reconnu avoir préalablement déclaré aux consorts PERSONNE4.) que leurs plans étaient conformes avant d'avoir constaté qu'il aurait fait une mauvaise interprétation desdits plans et qu'ils devraient être modifiés pour être conformes.

Les consorts PERSONNE4.) contestent également l'affirmation adverse consistant à dire que leur architecte aurait été responsable pour la longueur de la procédure. Ce serait la décision de la SOCIETE1.) de faire intervenir son propre architecte qui aurait au contraire retardé le processus d'approbation des plans en question en ayant repoussé la date de délivrance des autorisations de bâtir au 27 septembre 2021, respectivement au 6 décembre 2021.

Ils contestent encore que la SOCIETE1.) ait obtenu un quelconque accord bancaire pour le financement du prix intégral des Terrains, eu égard au fait que le seul accord bancaire auquel elle ferait référence serait un financement qui n'aurait pas été accordé à elle, mais à une société SOCIETE0.) Ils nient avoir été informés de la part de la SOCIETE1.) que cette dernière aurait souhaité faire usage de la clause d'élection de command figurant dans le Compromis de Vente. Les consorts PERSONNE4.) dénie toute éventuelle substitution de la SOCIETE1.) par cette société SOCIETE0.), même s'il s'avérait que cette dernière appartiendrait au même groupe de sociétés que la SOCIETE1.).

En tout état de cause, les consorts PERSONNE4.) soutiennent qu'ils se seraient conformés à leur obligation de loyauté dans la réalisation de la condition suspensive en ayant entrepris toutes les diligences qui auraient été dans leur pouvoir afin de se conformer au délai fixé tel que convenu dans le Compromis de Vente.

À cet égard, ils soulignent qu'ils auraient déjà déposé leurs demandes en obtention des autorisations de bâtir avant la conclusion du Compromis de Vente et que la tardivité du traitement de leurs demandes s'expliquerait principalement par la lenteur des services techniques de la commune de ADRESSE4.) et par le fait que la SOCIETE1.) aurait décidé de faire intervenir son propre architecte.

Les consorts PERSONNE4.) réitèrent que le Compromis de Vente serait à déclarer caduc en l'espèce et font encore valoir que la SOCIETE1.) n'aurait pas valablement renoncé en date du 17 septembre 2021 au bénéfice du délai de réalisation des conditions suspensives, alors qu'une renonciation à un délai, voire une prorogation d'un délai convenu entre parties dans un compromis de vente devrait être faite d'un commun accord des parties avant l'arrivée du terme initialement fixé, en l'occurrence avant le 15 octobre 2020.

Ils font également valoir que dans l'hypothèse où il sera retenu que les parties auraient renoncé à la condition suspensive de l'obtention des autorisations de bâtir, la SOCIETE1.) n'aurait pas réalisé la condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire pour le financement du prix de vente des Terrains.

Même dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait que la condition suspensive pour obtenir les autorisations de bâtir aurait été finalement réalisée en date du 28 juillet 2021, les consorts PERSONNE4.) soulignent que la SOCIETE1.) n'aurait pas respecté le délai d'un mois, en l'occurrence jusqu'au 28 août 2021,

pour obtenir un prêt bancaire en vue du financement du prix de vente des Terrains.

Ils soulignent que les parties n'auraient jamais renoncé à la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire dans le chef de la SOCIETE1.) et que cette dernière ne leur aurait jamais remis une quelconque preuve de leurs démarches effectuées auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois ou du fait de disposer les fonds nécessaires afin de payer intégralement le prix de vente des Terrains.

Par voie de conséquence, le Compromis de Vente serait à déclarer en tout état de cause caduc et il n'y aurait partant pas lieu d'appliquer la clause pénale telle qu'insérée dans le Compromis de Vente.

Quant à la demande adverse en paiement du montant de 35.977,50 euros à titre des frais d'architecte, les consorts PERSONNE4.) concluent au rejet de ladite demande.

Les consorts PERSONNE4.) soutiennent qu'ils n'auraient jamais accepté de prendre en charge les frais d'architecte de la SOCIETE1.) et qu'en tout état de cause, cette dernière ne produirait pas un quelconque écrit pour établir des frais d'architecte à concurrence de 35.977,50 euros. En outre, la SOCIETE1.) n'établirait pas non plus un élément constitutif permettant à engager la responsabilité contractuelle des consorts PERSONNE4.) pour les condamner à lui rembourser les frais d'architecte déboursés.

Les consorts PERSONNE4.) contestent également l'allégation adverse suivant laquelle ils auraient vendu les Terrains sur base des autorisations de bâtir obtenues grâce à l'architecte de la SOCIETE1.), tout en précisant qu'eux-mêmes auraient déboursé un montant de 60.000 euros à titre de frais d'architecte.

Quant à la demande subsidiaire de la SOCIETE1.) tendant à voir condamner les consorts PERSONNE4.), respectivement PERSONNE1.) seul, à lui payer un montant de 250.000 euros pour rupture abusive des négociations, les consorts PERSONNE4.) nient avoir signé un accord de principe avec la SOCIETE1.) après la caducité du Compromis de Vente. Ladite demande adverse serait partant à rejeter pour être non fondée.

Quant à la demande plus subsidiaire de la SOCIETE1.) tendant à voir condamner, sur base de la responsabilité délictuelle, les consorts PERSONNE4.) à lui payer un montant de 250.000 euros pour rupture abusive des négociations, les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'il appartiendrait à la SOCIETE1.) d'établir l'existence d'une faute dans leur chef, d'un préjudice subi et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Or, il y aurait lieu de retenir que la responsabilité délictuelle des consorts PERSONNE4.) ne pourrait pas être engagée en l'espèce, alors que la SOCIETE1.) n'établirait ni l'existence d'une faute à imputer aux consorts PERSONNE4.), ni l'existence d'un préjudice subi dans son chef.

Il conviendrait partant de rejeter également cette demande adverse pour être non fondée.

Quant à la demande encore plus subsidiaire de la SOCIETE1.) tendant à voir condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer un montant de 200.000 euros correspondant à la différence entre le prix convenu entre les parties litigantes et le prix auquel les Terrains auraient été vendus par les consorts PERSONNE4.) à un tiers, les consorts PERSONNE4.) concluent, sur base des développements reproduits ci-avant, au rejet de ladite demande, en soulignant que la SOCIETE1.) n'aurait pas établi l'existence d'un quelconque préjudice dans son chef.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Quant aux faits constants**

Le Tribunal actuellement saisi relève d'emblée qu'il est constant en cause que les consorts PERSONNE4.) et la SOCIETE1.) ont conclu en date du 7 juillet 2020 un compromis de vente portant sur l'acquisition des Terrains pour le prix total de 1.500.000 euros.

Il en ressort que ledit compromis de vente comporte deux conditions suspensives rédigées dans les termes suivants :

*« Le présent compromis de vente est uniquement valable si un institut bancaire luxembourgeois accorde à la partie acquéreuse [la SOCIETE1.)] un prêt de 1.500.000.-€ endéans 1 mois à partir de la réception des accords de toutes les autorisations nécessaires émanées pour la construction de 4 maisons*

*jumelées, faute de quoi les 2 parties sont libres de tout engagement, dédommagement et intérêts.*

(...)

*Le compromis est valable si le vendeur [les consorts PERSONNE4.)] aura toutes les autorisations émanées pour 4 maisons jumelées à construire sur les deux parcelles mentionnées ci-dessus, jusqu'au plus tard le 15 octobre 2020 faute de quoi les 2 parties sont libres de tout engagement, dédommagement et intérêts. ».*

Il est enfin constant en cause que les consorts PERSONNE4.) ont vendu en date du 5 janvier 2022 les Terrains à une SOCIETE2.) pour un prix total de 1.700.000 euros.

### **Quant à la caducité du Compromis de Vente**

La SOCIETE1.) fait valoir qu'au cours du premier semestre de l'année 2021, les parties litigantes auraient renoncé d'un commun accord au délai expirant le 15 octobre 2020 afin d'obtenir les autorisations de bâtir pour la construction des quatre maisons jumelées. Elle soutient que les parties n'auraient jamais renoncé à la condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives pour la construction desdites maisons, mais seulement au délai mentionné dans ladite condition suspensive.

Les consorts PERSONNE4.) contestent l'affirmation adverse selon laquelle les parties litigantes auraient été d'accord à renoncer au délai fixé par la condition suspensive pour obtenir les autorisations de bâtir pour la construction des quatre maisons jumelées. Ils soulignent encore que le Compromis de Vente aurait déjà été échu au moment où la Commune de ADRESSE4.) aurait refusé en date du 25 mars 2021 les demandes des autorisations de construire en question et qu'en tout état de cause, une quelconque renonciation au délai pour obtenir lesdites autorisations aurait dû intervenir avant l'expiration de celui-ci, ce qui n'aurait pas été le cas en l'espèce.

Les consorts PERSONNE4.) font encore valoir que le Compromis de Vente serait en tout état de cause à déclarer caduc au motif que la SOCIETE1.) n'aurait pas réalisé la condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement bancaire pour le financement intégral du prix de vente des Terrains.

Il convient de noter que si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 31 mai 1961, Pasicrisie 18, 363).

Ainsi, par application de l'article 1584 du Code civil, la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire.

Il y a lieu de rappeler que le Compromis de Vente a été conclu sous deux conditions suspensives suspendant la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de ces deux conditions. En premier lieu, les conjoints (PERSONNE4.), en leur qualité de partie vendeuse, doivent obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour la construction de quatre maisons jumelées sur les Terrains et ce jusqu'au 15 octobre 2020 au plus tard. En second lieu, la SOCIETE1.), en sa qualité de partie acquéreuse, doit obtenir, endéans un mois à partir de l'émission desdites autorisations administratives, un accord d'un établissement bancaire luxembourgeois pour le financement intégral du prix de vente des Terrains.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Suivant l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée.

En l'espèce, le Tribunal relève que l'obtention des autorisations de bâtir étant un événement futur et incertain, la formation même du contrat était suspendue jusqu'à la réalisation de la condition.

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.

D'après cet article, lorsqu'un temps précis a été fixé pour l'accomplissement d'une condition suspensive, tel le cas en l'espèce, la condition est censée défaillie lorsque ce délai s'est écoulé sans que l'évènement prévu ne se soit produit, en l'occurrence sans que les autorisations de bâtir aient été obtenues.

La simple défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté, tandis que la réalisation de la condition fait rétroagir la convention conclue.

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive, le débiteur obligé sous condition suspensive doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. Lorsqu'il en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. L'article 1178 du Code civil impose ainsi à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Le débiteur doit, dès lors, entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et la jurisprudence récente met à charge du débiteur l'obligation d'établir qu'il a accompli les diligences normales ou de justifier des raisons pour lesquelles il n'a pas pu surmonter les difficultés rencontrées.

Le Tribunal actuellement saisi relève qu'il ressort des pièces soumises à son appréciation que les consorts PERSONNE4.) ont déjà introduit leurs demandes en obtention des autorisations de bâtir en question en date du 8 juin 2020, donc même avant la conclusion du Compromis de Vente en date du 7 juillet 2020, mais que lesdites autorisations n'ont pas été obtenues endéans le délai fixé par le Compromis de Vente, à savoir le 15 octobre 2020. Il y a lieu de préciser qu'il ne ressort pas des pièces versées aux débats que les consorts PERSONNE4.) auraient empêché l'accomplissement de la condition suspensive en question. Plus précisément, il ne ressort d'aucun élément du dossier que les consorts PERSONNE4.) ont volontairement joint des plans non conformes à leurs

demandes en obtention des autorisations de bâtir introduites en date du 8 juin 2020.

Eu égard au fait que les consorts PERSONNE4.) ont déjà introduit lesdites demandes en date du 8 juin 2020, donc presque un mois avant la conclusion du Compromis de Vente, il y a partant lieu de retenir que les consorts PERSONNE4.) ont fait les diligences nécessaires pour obtenir les autorisations administratives en question endéans le délai prévu. Par conséquent, le fait que lesdites autorisations n'aient pas été émises avant le 15 octobre 2020 n'est pas imputable aux consorts PERSONNE4.).

En cas de défaillance de la condition suspensive, le contrat devient caduc sans qu'il soit nécessaire que les parties constatent cette caducité. La défaillance de la condition suspensive entraîne en effet de plein droit l'effacement du contrat et ce indépendamment de la volonté des parties. Elle remet les parties au contrat dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. L'obligation et le contrat qui étaient suspendus à l'événement incertain sont effacés.

Ainsi pour éviter la caducité d'un contrat conclu sous une condition suspensive fixée dans un délai fixe tel qu'en l'espèce, les parties ne peuvent renoncer au délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive que pendant que la condition est pendante.

La renonciation aux conséquences juridiques du dépassement du délai, même si elle peut être implicite, ne se présume pas et ne découle pas du fait que les parties ont laissé passer la date en question sans réagir, étant encore observé que pour être valable, la renonciation doit intervenir avant la date butoir (*cf.* Cour d'appel, 26 juin 2024, CAL-2023-00122).

La prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (*cf.* Cour de cassation, 29 juin 2000, Pasicrisie 31, p.440).

En l'espèce, le Tribunal actuellement saisi constate qu'il ne ressort ni des développements des parties, ni de leurs pièces versées aux débats que les parties litigantes ont renoncé à la date butoir fixée au Compromis de Vente, à savoir le 15 octobre 2020, avant ladite date.

Il est de jurisprudence constante que les juridictions ne peuvent pas avoir égard à des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite du délai.

Ainsi, la poursuite des contacts entre les parties litigantes après la date butoir est dépourvue de pertinence. Le fait que les parties aient repris contact en 2021, plus précisément à partir du mois de mars 2021, tel qu'il ressort des pièces versées aux débats, n'est partant pas de nature à rapporter la preuve qu'elles ont renoncé au délai butoir tel que convenu dans le Compromis de Vente avant le 15 octobre 2020.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le Tribunal retient que la première condition suspensive prévue au Compromis de Vente, à savoir d'obtenir les autorisations de bâtir nécessaires avant la date butoir du 15 octobre 2020, ne s'est pas accomplie endéans le délai prévu et n'est pas censée être accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil, de sorte que le Compromis de Vente était caduc avec effet au 15 octobre 2020.

Eu égard au fait que la première condition suspensive ne s'est pas accomplie jusqu'au 15 octobre 2020, il est donc superflu d'examiner l'accomplissement de la seconde condition suspensive, à savoir l'obtention d'un accord bancaire endéans un mois à partir de l'émission des autorisations de bâtir pour financer l'acquisition des Terrains.

Il y a lieu de noter que la caducité mettant les parties dans la même situation comme si elles n'avaient pas contracté, elles ne peuvent partant pas se prévaloir de la clause pénale contenue dans le Compromis de Vente (*cf.* Cour d'appel, 26 juin 2024, CAL-2023-00122).

Il y a partant lieu de déclarer non fondée la demande de la SOCIETE1.) sur base de la clause pénale insérée dans le Compromis de Vente.

**Quant à la demande en paiement de dommages et intérêts au titre d'une rupture des négociations entre parties en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi**

La SOCIETE1.) demande, à titre subsidiaire, la condamnation des consorts PERSONNE4.) et, à titre plus subsidiaire, la condamnation de PERSONNE1.) seul, au paiement de dommages et intérêts au titre d'une rupture des

négociations entre parties en violation de l'obligation contractuelle de négociation de bonne foi.

Les consorts PERSONNE4.) concluent au rejet de ladite demande au motif que le Compromis de Vente serait à déclarer caduc avec effet au 15 octobre 2020 et qu'après cette date, les parties n'auraient pas conclu un quelconque accord contractuel imposant des obligations contractuelles aux consorts PERSONNE4.) à l'égard de la SOCIETE1.).

Le Tribunal actuellement saisi relève qu'en l'espèce, comme retenu ci-avant, les parties litigantes ont conclu en date du 7 juillet 2020 un compromis de vente, mais ce dernier est devenu caduc avec effet au 15 octobre 2020 pour non-accomplissement de la condition suspensive avant ladite date.

À l'examen des pièces soumises à son appréciation, le Tribunal ne peut pas constater que les parties ont conclu un nouveau compromis de vente, voire un contrat ou un accord de principe, quant à la vente des Terrains après le 15 octobre 2020. Au vu des pièces, il y a lieu d'en déduire qu'il n'y a même pas eu un quelconque échange entre les parties entre les mois de septembre 2020 et mars 2021.

Il convient de noter que ce n'est que par un courriel de PERSONNE1.) adressé le 25 mars 2021 au représentant légal de la SOCIETE1.), à savoir PERSONNE5.), que le contact entre les parties a repris. Par ce courriel, PERSONNE1.) a proposé de se rendre, en présence d'un architecte, à l'administration communale de la Commune de ADRESSE4.) afin de voir ensemble quelles modifications devront être réalisées pour que le projet immobilier avance voire à ce que l'architecte (il n'est pas précisé s'il s'agit de l'architecte des consorts PERSONNE4.) ou de l'architecte de la SOCIETE1.) prendra directement contact avec ladite Commune.

Le Tribunal relève cependant qu'à part un échange de courriels ou de messages téléphoniques entre les parties au cours de l'année 2021, aucun élément du dossier permet de retenir que les parties litigantes ont conclu un nouveau contrat, voire un accord de principe, quant au projet immobilier à ADRESSE4.).

Par voie de conséquence, à défaut de relation contractuelle entre la SOCIETE1.) et les consorts PERSONNE4.), respectivement entre la SOCIETE1.) et PERSONNE1.), la responsabilité contractuelle des consorts

PERSONNE4.), voire de PERSONNE1.) seul, ne peut être engagée en l'espèce.

Partant, la demande de la SOCIETE1.), basée sur la responsabilité contractuelle et dirigée tant contre les consorts PERSONNE4.) que contre PERSONNE1.) seul, est à déclarer non fondée.

### **Quant à la demande en paiement de dommages et intérêts au titre d'une à la rupture abusive des pourparlers**

La SOCIETE1.) demande, à titre encore plus subsidiaire, la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 250.000 euros *ex aequo et bono* au titre d'une rupture abusive des pourparlers.

Elle estime qu'elle serait obligée de trouver un nouveau projet immobilier à la suite de la rupture abusive des pourparlers par les consorts PERSONNE4.) tout en prenant en compte la forte augmentation des prix immobiliers et des matériaux de construction depuis l'année 2020. Elle souligne que suivant des statistiques publiées par le STATEC, un projet immobilier équivalent coûterait maintenant 15,3% plus cher qu'en 2020, correspondant à une augmentation de 229.500 euros. Il y aurait encore lieu à ajouter les frais d'acte, les droits d'enregistrement et l'augmentation des prix de la main d'œuvre.

Les consorts PERSONNE4.) demandent le rejet de ladite demande adverse au motif qu'aucune faute ne pourrait leur être reprochée. En outre, la SOCIETE1.) n'établirait aucun préjudice dans son chef.

Il convient de noter que selon le principe de la liberté contractuelle, il existe un droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels, de sorte que les négociateurs conservent tout au long des discussions la liberté de contracter ou de les rompre.

Il s'ensuit que la rupture des pourparlers ne peut être en soi considérée comme fautive.

La rupture ne devient fautive que lorsqu'elle est abusive. La responsabilité encourue lors de pourparlers, servant de fondement à la caractérisation d'un abus, est de nature délictuelle en application des articles 1382 et suivants du Code civil.

L'article 1382 du Code civil dispose que « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* ».

La mise en jeu de la responsabilité délictuelle suppose que soient démontrés une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Plusieurs éléments sont pris en considération dans l'appréciation de la faute : l'existence ou non de motifs légitimes de rompre, les frais engagés, l'importance et la singularité ou non du contrat discuté, la présence ou non de relations d'affaires antérieures entre les parties, l'état d'avancement des négociations avant la rupture et leur durée. (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd., Pasirisie luxembourgeoise, p.510 et suivantes).

Comme déjà relevé ci-avant, le Tribunal rappelle qu'il ressort des développements des parties et de leurs pièces versées aux débats qu'un nouvel échange entre parties a commencé à partir du mois de mars 2021.

Il est encore constant en cause que la SOCIETE1.) a fait intervenir au cours de l'année 2021 son propre architecte, en l'occurrence l'architecte PERSONNE6.), afin que le projet immobilier puisse avancer, voire aboutir.

Il convient de noter que des pourparlers peuvent être définis comme des entretiens préalables à la conclusion d'un accord (cf. G. CORNU, Vocabulaire juridique, PUF, 12<sup>ème</sup> édition, p.782).

En l'espèce, il y a lieu de constater que les échanges entre parties et l'implication de l'architecte de la SOCIETE1.) au cours de l'année 2021 ont été si productifs que la Commune de ADRESSE4.) a finalement validé le projet immobilier au cours de la même année.

Il ressort même des pièces versées par les consorts PERSONNE4.), en l'occurrence d'un message téléphonique de PERSONNE1.) à PERSONNE5.) du 18 août 2021 que les consorts PERSONNE4.) ont été disposés à prendre un rendez-vous chez un notaire afin que la vente puisse se réaliser. Ledit message se présente comme suit : « *Salut PERSONNE5.), D'Genehmigungen sin duerch ouni Reklamation ! Kucks Du fir de Rdv beim Notaire ? Laurent Metzler ?* » (pièce n°12 de Maître IMGRUND).

À l'examen des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, il s'avère que dans la suite du message reproduit ci-dessus, la SOCIETE1.) a effectivement pris contact avec un notaire, en l'occurrence Maître Carlo GOEDERT, puisque ce dernier s'est adressé en date du 17 septembre 2021 aux consorts PERSONNE4.) afin de solliciter des informations sur les immeubles faisant l'objet de la vente et des documents des consorts PERSONNE4.) (pièce n°1 de Maître IMGRUND).

Le Tribunal retient qu'au vu des circonstances entourant les pourparlers ayant eu lieu entre les parties entre les mois de mars 2021 et septembre 2021, et notamment au vu du message téléphonique de PERSONNE1.) du 18 août 2021, tel que reproduit ci-avant, la SOCIETE1.) a légitimement pu croire que les consorts PERSONNE4.) étaient disposés à lui vendre les Terrains.

Or, en l'espèce, le mandataire des consorts PERSONNE4.) a adressé en date du 23 septembre 2021 un courrier de réponse à Maître Carlo GOEDERT dont il résulte notamment ce qui suit :

*« (...) Je me permets de vous signaler qu'aux termes du point 3) du Compromis « le compromis est valable si le vendeur aura toutes les autorisations émanées pour 4 maisons jumelées à construire sur les deux parcelles mentionnées ci-dessus, jusqu'au plus tard le **15 octobre 2020, faute de quoi les 2 parties sont libres de tout engagement, dédommagement et intérêts.** »*

*Cette condition n'a pu être réalisée dans les délais fixés. Le délai d'obtention de l'autorisation étant largement dépassé et les parties ne s'étant pas accordé sur un prolongement du délai d'obtention des autorisations de bâtir, **le Compromis est aujourd'hui caduc.** Mes Mandants ne se considérant plus liés par le Compromis, je vous prie de bien vouloir clôturer le dossier ouvert en votre étude. »* (pièce n°2 de Maître IMGRUND).

Le Tribunal tient à relever que le courrier de Maître Carlo GOEDERT du 17 septembre 2021 ne comporte pas de référence à un quelconque compromis.

Il ressort des pièces versées aux débats que les consorts PERSONNE4.) ont vendu en date du 5 janvier 2022 les Terrains à une SOCIETE2.) pour un prix total de 1.700.000 euros.

Le fait que les consorts PERSONNE4.) aient décidé de ne plus vendre les Terrains à la SOCIETE1.) après avoir expressément invité cette dernière à prendre contact avec un notaire en vue de la vente des Terrains constitue une rupture fautive des pourparlers entre parties engageant la responsabilité délictuelle des consorts PERSONNE4.).

Concernant la réparation du dommage causé par la rupture abusive des pourparlers, il est admis que la victime pourra obtenir la réparation de son préjudice par l'allocation de dommages et intérêts qui compensent les pertes subies, c'est-à-dire les frais engagés (cf. F. TERRÉ, P. SIMLER, Y. LEQUETTE, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 11<sup>ème</sup> édition, p. 203).

En l'espèce, le préjudice que la SOCIETE1.) entend se faire indemniser correspond surtout aux dépenses supplémentaires que l'établissement d'un nouveau projet immobilier coûterait pour cette dernière.

Il y a lieu de constater que ces dépenses ne sont pas établies en l'espèce.

Il y a cependant lieu de relever que la SOCIETE1.) réclame également le remboursement des frais d'architecte déboursés par elle afin que la vente des Terrains puisse enfin se réaliser entre elle et les consorts PERSONNE4.).

Au vu de ce qui précède, et surtout eu égard au fait que les consorts PERSONNE4.) ont vendu les Terrains à une société tierce, il y a lieu de retenir que les frais d'architecte dépensés par la SOCIETE1.), tels que documentés par cette dernière, ont été exposés de manière inutile dans le contexte des relations entre parties litigantes.

Il se dégage des développements qui précèdent que la demande de la SOCIETE1.) en indemnisation du chef de responsabilité délictuelle est à déclarer fondée à concurrence du montant en principal de 35.977,50 euros à titre des frais d'architecte exposés.

Cette demande est à déclarer non fondée pour le surplus.

Le Tribunal actuellement saisi relève que la responsabilité des consorts PERSONNE4.) est une responsabilité *in solidum*, alors que les assignés étant tous obligés à réparer le même préjudice, ce qui est un cas de responsabilité *in solidum* (cf. P. LE TOURNEAU et L. CADIET, Droit de la responsabilité et des contrats, éd. 2002, no 1745).

Par conséquent, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) *in solidum* à payer à la SOCIETE1.) le montant de 35.977,50 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 18 mai 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

### **Quant à la demande de la SOCIETE1.) en paiement du montant de 200.000 euros**

À titre superfétatoire et pour être complet, il y a encore lieu de noter que la SOCIETE1.) demande, à titre infiniment plus subsidiaire, la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement d'un montant de 200.000 euros. Elle fait valoir que ce montant correspondrait à la différence du prix de vente convenu entre parties et le prix de vente auquel les consorts PERSONNE4.) auraient finalement vendu les Terrains à une société tierce. Cette différence de (1.700.000 – 1.500.000 =) 200.000 euros constituerait un préjudice dans le chef de la SOCIETE1.), alors qu'elle aurait pu vendre les Terrains, après les avoir acquis pour le prix total de 1.500.000 euros, à un autre promoteur pour le prix de 1.700.000 euros.

Les consorts PERSONNE4.) concluent au rejet de ladite demande adverse et la conteste tant en son principe qu'en son *quantum*.

Eu égard au fait que la SOCIETE1.) n'a pas plus amplement développé cette demande, il y a lieu de retenir qu'il ne ressort pas des pièces que la SOCIETE1.) aurait réellement pu revendre les Terrains à un autre promoteur pour le prix de 1.700.000 euros.

Le Tribunal qualifie partant le préjudice allégué par la SOCIETE1.) d'hypothétique pour défaut d'éléments permettant à justifier ledit préjudice.

Il y a partant lieu de débouter la SOCIETE1.) de sa demande pour être non fondée.

### **Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat**

La SOCIETE1.) sollicite la condamnation des consorts PERSONNE4.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 10.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les consorts PERSONNE4.) contestent ladite demande de la SOCIETE1.) tant en son principe qu'en son *quantum* au motif qu'il serait évident que le Compromis de Vente a été caduc et que la présente instance serait partant superflue.

À titre reconventionnel, ils demandent la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 5.000 euros.

Quant au bien-fondé de ces demandes, le Tribunal note qu'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (*cf.* Cour de cassation, 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, il y a lieu de rappeler qu'il a été retenu que les consorts PERSONNE4.) ont rompu de manière abusive les pourparlers ayant eu lieu entre les parties.

En outre, il convient encore de noter que les consorts PERSONNE4.) n'ont pas volontairement remboursé les frais d'architecte de la SOCIETE1.) en rappelant, comme déjà relevé ci-avant, que les consorts PERSONNE4.) ont profité des prestations effectuées par l'architecte de la SOCIETE1.) pour que le projet immobilier avance.

Il convient enfin de noter que dans la mesure où la SOCIETE1.) a dû faire appel à un avocat, le ministère d'avocat à la Cour étant obligatoire devant les juridictions civiles, afin de défendre ses droits et intérêts tout au long de la présente d'instance, le préjudice matériel consistant dans le paiement de ses frais et honoraires d'avocat par la SOCIETE1.) pour rentrer dans ses droits est donc en principe sujet à réparation.

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal que l'avocat de la SOCIETE1.) lui a facturé le montant total de (3.510 + 2.900 =) 6.410 euros à titre de frais et honoraires et que le montant total de 6.410 euros a effectivement été payé.

Au vu de ce qui précède, la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat par la SOCIETE1.) est partant fondée à concurrence du montant de 6.410 euros.

Il y a partant lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) *in solidum* à payer à la SOCIETE1.) le montant de 6.410 euros.

Au vu de l'issue du litige, la demande des consorts PERSONNE4.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat exposés est à déclarer non fondée.

### **Quant aux demandes accessoires**

#### **Indemnité de procédure**

La SOCIETE1.) entend voir condamner les consorts PERSONNE4.) à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE4.) demandent au Tribunal à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

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 du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article précité et de condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les consorts PERSONNE4.), succombant à l'instance, sont cependant à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la SOCIETE1.), 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.* Cour Supérieure de Justice, 8 octobre 1974, Pasicrisie 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 consorts PERSONNE4.) 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 principales et reconventionnelle en la forme,

déclare non fondées les demandes de la SOCIETE1.) basées sur la responsabilité contractuelle,

déclare fondée la demande de la SOCIETE1.) basée sur la rupture abusive des pourparlers,

partant condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à la SOCIETE1.) le montant de 35.977,50 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 18 mai 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de la SOCIETE1.) en paiement d'un montant de 200.000 euros,

déclare fondée la demande de la SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à la SOCIETE1.) le montant de 6.410 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 18 mai 2022, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.