

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2023TALCH17/00226 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-trois.

**Numéro TAL-2020-07400 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Laura LUDWIG, juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 15 septembre 2020,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

- 1) PERSONNE1.), ouvrier, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.), retraité, demeurant à D-ADRESSE3.),

3) PERSONNE3.), employée communale, demeurant à L-ADRESSE4.)

parties défenderesses aux fins du crédit exploite TAPELLA,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 4 mai 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 25 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 4 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

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

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience de plaidoiries du 4 octobre 2023.

### **Faits constants**

En date du 17 mai 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (« la société SOCIETE1. ») a signé une convention (« la Convention ») avec PERSONNE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (« les consorts ALIAS1. ») au sujet de la parcelle de

numéro NUMERO2.)/1276, Commune de ADRESSE5.), Section B, d'une contenance d'environ 5,47 ares (« la Parcelle ») dont les consorts ALIAS1.) étaient propriétaires.

Il était notamment prévu aux termes de la Convention que les consorts ALIAS1.) s'engageaient à vendre la Parcelle par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) qui sera commissionnée à hauteur de 2% + T.V.A. payable à l'acte.

Le prix convenu pour les deux places à bâtir était de 1.500.000 EUR.

La Convention prévoyait encore qu'une construction sera vendue et construite par la société SOCIETE1.) sur chaque lot sous le régime d'une vente en état futur d'achèvement et que le bénéfice en résultant sera partagé à parts égales entre les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE1.).

Par courrier recommandé du 23 juin 2020, les consorts ALIAS1.) ont informé la société SOCIETE1.) qu'ils ont trouvé un acquéreur pour la Parcelle et que partant la Convention ne serait plus en vigueur.

Par courrier du 15 juillet 2020, les consorts ALIAS1.) ont été mis en demeure de verser à la société SOCIETE1.) le montant de 307.779 EUR à titre de dommages et intérêts.

## **Procédure**

Par exploit du 11 septembre 2020, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts ALIAS1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

## **Moyens et prétentions des parties**

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives, **la société SOCIETE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à voir condamner chacune des parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout au paiement du montant de 299.375 EUR TTC avec les intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 15 juillet 2020, sinon à compter de la demande en justice, sinon à compter du prononcé du jugement à intervenir, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, elle demande à voir nommer un expert afin de déterminer la valeur du profit à réaliser sur les ouvrages de construction sur les deux maisons avec la mission plus amplement détaillée dans le dispositif de ses dernières conclusions récapitulatives.

La société SOCIETE1.) sollicite encore, au dernier état de ses conclusions, la condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme de 18.301,02 EUR

TTC à titre de frais et honoraires d'avocat ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

En dernier lieu, elle demande la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Elle demande à voir débouter les parties défenderesses de l'ensemble de leurs demandes.

Aux termes de ses demandes, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties auraient mené de longues discussions entre elles avant la conclusion de la Convention.

Aux termes de la Convention, la partie demanderesse et les consorts ALIAS1.) se seraient associés pour obtenir le morcellement de la Parcelle et réaliser la vente des deux parcelles ensemble avec un contrat de construction pour chacune des parcelles. Il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) d'entreprendre les démarches auprès de la commune de ADRESSE5.) pour obtenir le morcellement de la Parcelle en deux parcelles distinctes et les autorisations de construire de deux maisons jumelées sur lesdites parcelles. En contrepartie, les consorts ALIAS1.) recevraient la moitié des profits réalisés avec les deux constructions sur les deux nouvelles parcelles.

Le prix de vente de ces deux parcelles devrait rapporter au moins 1.500.000 EUR (hors le prix de construction) et les ventes pour les deux parcelles devaient être signées au plus tard le 31 août 2020.

Suite à la conclusion de la Convention, la société SOCIETE1.) se serait adressée au bureau SOCIETE2.) SARL pour obtenir le morcellement de la Parcelle et aurait mandaté un architecte pour établir des plans pour pouvoir vendre des constructions en SOCIETE3.). Elle fait encore valoir l'intervention du bureau d'architecture SOCIETE4.) SARL afin d'obtenir les autorisations de construire de la commune de ADRESSE5.) et avoir publié des annonces de vente quant aux projets, ce qui aurait eu un grand succès car plusieurs personnes se seraient portées intéressées.

Préalablement à ces démarches, la société SOCIETE1.) aurait déjà obtenu, à la demande des consorts ALIAS1.), un accord de principe pour le morcellement de la Parcelle par l'administration communale de ADRESSE5.).

L'ensemble de ses démarches auraient été entrepris en accord avec les consorts ALIAS1.).

Afin d'appuyer sa version des faits, la partie demanderesse sollicite l'audition en justice des témoins PERSONNE4.) et PERSONNE5.), salariés de la société SOCIETE1.).

La partie demanderesse fait valoir que la Convention litigieuse ne saurait être qualifiée de simple contrat de courtage ou de mandat de vente non exclusif alors que la Convention ne prévoit aucune représentation des consorts ALIAS1.) pour la vente de leur terrain. En outre, le contrat prévoyait encore d'autres démarches à entreprendre par la partie demanderesse.

La Convention qualifierait partant de *contrat sui generis* et il n'y aurait, contrairement aux moyens des parties défenderesses, pas lieu de se demander si la Convention est susceptible d'être divisée en deux.

La cause et l'objet essentiel de la Convention aurait été de réaliser des travaux de construction et de réaliser tel gain sur ces constructions. Partant, la vente des constructions des deux maisons en PERSONNE6.) sur la Parcelle n'aurait été possible que si les consorts ALIAS1.) vendaient par le biais de la partie demanderesse leur terrain respectif à la même personne qu'à laquelle elle vendait la construction en PERSONNE6.).

La partie demanderesse fait valoir que les consorts ALIAS1.) auraient violé leur obligations contractuelles en résiliant unilatéralement la Convention avant le terme convenu et en procédant à la vente de la Parcelle sans les informer et sans passer par son intermédiaire, ceci en violation des dispositions des articles 1134 et 1142 du Code civil.

Afin de prouver que les parties défenderesses n'avaient jamais l'intention d'honorer leur engagement, la partie demanderesse sollicite, sur base de l'article 60 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, la production forcée en justice du compromis de vente conclu par les consorts ALIAS1.) portant sur la Parcelle, et ce dans un délai de 2 semaines à partir de la notification de l'injonction à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100 EUR par jour de retard.

La société SOCIETE1.) conteste encore les affirmations des consorts ALIAS1.) selon lesquelles elle n'aurait pas été en mesure de procéder à la vente des maisons en SOCIETE3.) pour le 31 août 2020 au plus tard alors qu'elle estime qu'un délai de 3.5 mois était suffisant pour finaliser un projet de construction de deux maisons jumelées et la vente de celles-ci en état futur d'achèvement alors qu'elle aurait déjà entrepris les démarches dès le mois d'avril 2020.

En tout état de cause ceci serait sans importance alors que les parties auraient été contractuellement liées jusqu'au 31 août 2020.

La partie demanderesse sollicite la réparation de son préjudice sur base de l'article 1149 du Code civil, préjudice qui se composerait comme suit :

- 1.465,28 EUR TTC en faveur du bureau d'étude SOCIETE2.),
- 11.700 EUR TTC en faveur du bureau d'architectes,
- 1.120 EUR TTC au titre des prestations effectuées par les techniciens,
- 35.100 EUR à titre de 2 % du prix de vente de 1.500.000 EUR,
- 250.000 EUR à titre de 50 % de la marge nette sur les constructions,

soit un montant total de 299.375,28 EUR sur lequel elle sollicite des intérêts légaux de retard.

La réalité de l'ensemble des frais réclamés résulterait à suffisance des pièces versées et le lien causal serait également donné.

La demande en paiement des frais et honoraires d'avocat est basée sur les dispositions de l'article 1382 du Code civil.

**Les consorts ALIAS1.)** se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation et demandent à voir déclarer non fondée la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts.

Ils demandent encore à voir déclarer irrecevable, sinon non fondée :

- la demande de la société SOCIETE1.) en production forcée du compromis de vente conclu sous peine d'astreinte,
- la demande en audition judiciaire de PERSONNE4.) et de PERSONNE7.) formulée par la société SOCIETE1.),
- la demande à voir instaurer une expertise judiciaire,
- la demande en allocation des frais et honoraires d'avocat et d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.).

Ils sollicitent, par reconvention, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 9.360 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil et au montant de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure. En dernier lieu, ils sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire qui affirme en avoir fait l'avance. Ils s'opposent à la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les consorts ALIAS1.) contestent la version des faits telle que présentée par la société SOCIETE1.) en faisant tout d'abord valoir qu'il n'aurait jamais été question qu'ils s'associent au morcellement du terrain et au domaine de la construction. Ils font à cet effet valoir leur inexpérience dans le domaine de la promotion et de la construction immobilière.

La société SOCIETE1.) aurait de sa propre initiative et sans avoir requis au préalable le consentement des trois consorts ALIAS1.), sollicité de la commune un accord de principe pour le morcellement du terrain.

Il n'aurait jamais été convenu entre les parties litigantes de vendre les parcelles « ensemble avec un contrat de construction ».

Les parties défenderesses font tout d'abord valoir que le contrat litigieux en cause serait à qualifier de contrat d'entreprise sinon de contrat de mandat qui ne comportait aucune clause d'exclusivité, de sorte qu'ils étaient en droit de vendre les terrains directement à un tiers.

Ils font valoir avoir trouvé eux-mêmes un acquéreur pour le terrain, de sorte qu'ils ont informé en date du 23 juin 2020, à une époque où le terrain n'aurait fait l'objet d'aucun morcellement et qu'aucune autorisation de bâtir n'aurait été délivrée, que le contrat d'entreprise sinon le mandat signé en date du 17 mai 2020 n'était plus en vigueur.

Il n'y aurait, selon eux, aucune interdépendance contractuelle entre la vente de la Parcelle et la réalisation des constructions. Le contrat d'entreprise aurait selon eux un intérêt propre et bien distinct de la vente et de la réalisation d'ouvrages à construire par la société SOCIETE1.). Ils n'auraient jamais eu la volonté d'associer d'une part la vente de leur propriété et d'autre part la vente et la réalisation des futurs ouvrages.

Ils font partant valoir qu'aucune faute contractuelle ne saurait leur être reprochée alors qu'en l'absence d'exclusivité ils auraient eu le droit de vendre le foncier à un tiers. En cédant leur terrain à un tiers avant le 31 août 2020, les consorts ALIAS1.) n'auraient pas résilié de manière fautive le contrat d'entreprise conclu avec la société SOCIETE1.). La mission confiée à cette dernière (trouver et présenter des potentiels acquéreurs pour les deux places à bâtir) serait devenue sans objet et aurait naturellement pris fin.

De même, le préjudice dont ferait état la partie demanderesse serait purement hypothétique alors qu'il ne serait pas établi qu'elle aurait trouvé des personnes susceptibles d'être intéressées à acquérir le terrain au prix indiqué et aurait rempli les autres conditions contractuelles et ce avant la date butoir du 31 août 2020. Le lien de causalité ferait également défaut.

En tout état de cause, ils contestent le principe et le quantum de la demande et partant les différents montants que fait valoir la société SOCIETE1.). Ils affirment ne jamais avoir eu connaissance de l'offre de services pour travaux cadastraux établi par la société SOCIETE2.) SARL. Il en serait de même pour le devis établi par la société SOCIETE4.) SARL dont ils contestent qu'il soit en lien avec le présent litige.

Ils demandent à voir déclarer la demande en instauration d'une expertise irrecevable sur base de l'article 351 alinéa 2 du Nouveau code de procédure civile.

Ils contestent la demande en production forcée du compromis de vente alors que ce dernier ne présenterait pas d'intérêt pour la solution du litige.

Ils contestent la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat adverse alors que la partie demanderesse resterait en défaut de prouver les éléments constitutifs de la responsabilité civile.

Ils sollicitent à leur tour le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil en faisant valoir avoir exposé à trois reprises à la partie demanderesse que la Convention n'était plus en vigueur et que partant, en introduisant une assignation bien téméraire, la partie demanderesse aurait commis une faute sinon un fait préjudiciable.

## **Motivation**

La demande principale, ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et ne se trouvant pas autrement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

### **1. Quant à la demande en production forcée du compromis de vente**

L'article 284 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées, ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (CA, 19 octobre 1977, Pas. 24, p. 46). Il faut que la production forcée d'une pièce ou d'un renseignement soit indispensable à la manifestation de la vérité et que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (CA, 5 novembre 2003, n° 26588). Il faut, en effet, éviter que sous le couvert d'une demande en production de pièces une partie ne procède à une sorte de perquisition privée dans les archives de l'adversaire ou d'un tiers.

Ainsi, pour qu'il puisse être fait droit à une demande tendant à la communication ou la production de pièces, quatre conditions doivent être remplies :

- la pièce sollicitée doit être déterminée avec précision,

- l'existence de cette pièce doit être vraisemblable,
- la détention de la pièce par le défendeur/tiers doit être vraisemblable et
- la pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige.

Il convient dès lors d'analyser si la demande formulée par la partie demanderesse répond aux conditions susmentionnées.

La pièce est demandée avec la précision suffisante, son existence est établie au vu du courrier des consorts ALIAS1.) du 23 juin 2020 indiquant la signature d'un compromis de vente avec un tiers et elle doit nécessairement se trouver en possession de consorts ALIAS1.).

Les trois premières conditions sont remplies en l'espèce.

Il est encore reconnu par la jurisprudence que la production forcée de pièces, telle que prévue par ces dispositions n'est qu'une simple faculté, dont l'exercice est laissé au pouvoir discrétionnaire de la juridiction. Cette solution est conforme à la rédaction de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile en vertu de laquelle le juge ordonne la délivrance ou la production de l'acte ou de la pièce « s'il estime cette demande fondée ». Elle tient compte du fait que toute décision ordonnant ou refusant d'ordonner une production forcée repose, en plus de critères de légalité ou de recevabilité, sur une appréciation d'opportunité.

Le tribunal estime que dans la mesure où l'acte authentique conclu le 13 juillet 2020 dans la suite du compromis de vente sollicité et comprenant les éléments essentiels de la vente est versé en cause, il n'est pas pertinent pour la solution du présent litige de solliciter encore en justice la production forcée du compromis de vente.

Cette demande est partant à rejeter.

## **2. Qualification du contrat**

Aux termes de l'article 61 alinéa 1 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.

Il convient tout d'abord de qualifier le contrat qui liait la société SOCIETE1.) aux consorts ALIAS1.).

Il résulte des pièces versées en cause qu'en date du 17 mai 2020, les consorts ALIAS1.) ont signé avec la société SOCIETE1.) une Convention aux termes suivantes :

« Le n°1 [les consorts ALIAS1.] est propriétaire d'un terrain sis à ADRESSE6.) inscrit à l'administration du cadastre et de la topographie du Luxembourg : n°cadastral 325/1276 Commune de ADRESSE5.), Section : B de ADRESSE7.), d'une contenance de +/- 5,47 ares.

A la demande du n°1 et comme convenu, le n°2 [la société SOCIETE1.)] a fait une demande auprès du service technique de l'administration communale de ADRESSE5.) pour morceler le terrain pour y construire deux maisons (voir mail du 24 avril, il y a un accord de principe).

Le n°1 s'engage à vendre ces terrains par l'intermédiaire le n°2 qui sera commissionnée à hauteur de 2 % + TVA payable à l'acte par le n°1 au n°2.

Le prix convenu pour les 2 places à bâtis est d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR).

Le n°2 s'efforcera d'atteindre le meilleur prix de vente possible. Pour avoir une marge de négociation, il annoncera les prix suivants :

Le lot 1 au prix de 780.000 EUR

Le lot 2 au prix de 785.000 EUR

Soit un total de 1.565.000 EUR.

La plus-value réalisée entre 1.500.000 EUR et 1.565.000 EUR reviendra au n°1.

Le prix de vente effectivement réalisé sera payable le jour de l'acte notarié auprès du notaire instrumenté et au plus tard le 31 août 2020.

Il a été convenu qu'une construction sera vendue et construite par le n°2 sur chaque lot sous le régime d'une SOCIETE3.) et que le bénéfice en résultant sera partagé à parts égales entre le n°1 et le n°2 (à livre ouvert). Le montant dû sera payé par le n°2 au n°1 au plus tard 8 jours calendrier après la remis des clefs sur présentation d'une facture.

Il est formellement stipulé que le rôle du n°1 dans cette convention est uniquement celui de vendeur de l'immeuble cité plus haut, et que sa responsabilité relative à la construction des 2 maisons et ses conséquences, ne saurait être nullement engagée.

La présente convention sera à considérer de plein droit comme nul et non avenue si l'acte notarié devant documenter le présent arrangement n'est pas passé jusqu'au 31 août 2020. »

L'article 1156 du Code civil invite, dans le cadre de l'interprétation des conventions, à rechercher la commune intention des parties contractantes au moment de la conclusion du contrat, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés et les articles 1157 à 1164 du même code comportent des directives auxiliaires devant guider le juge dans cette démarche.

Ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (TAL, 26 février 2019, n° 181650).

Le fait que les termes de l'accord paraissent, à première vue, clairs ne fait pas obstacle à son interprétation, dans la mesure où les parties font une lecture divergente de la convention à l'origine de la demande en justice (CA, 18 décembre 2003, n° 25187).

L'article 1161 du Code civil précise que les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier. Ce texte postule ainsi l'indivisibilité du contrat et prévoit qu'une convention doit s'interpréter en considérant l'ensemble de ses clauses.

Le tribunal dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu.

En l'espèce, il résulte des termes de la Convention que les parties ont tout d'abord convenu d'introduire une demande auprès de l'administration communale en vue du morcellement de la Parcelle en deux terrains.

Par la suite, il est convenu que la vente des deux terrains se ferait par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.).

L'article 1984 du Code civil dispose : « Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom.

Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire. »

En vertu des articles 1710 et 1779 du Code civil, le louage d'ouvrage est un contrat par lequel une personne s'engage moyennant rémunération à accomplir de manière indépendante un travail au profit d'une autre, sans la représenter.

La société SOCIETE1.) ne soutient pas avoir été chargée par les consorts ALIAS1.) de les représenter à la conclusion d'un acte juridique, tel un acte de vente, auquel cas le contrat liant l'agent immobilier et le client serait à qualifier de mandat, mais la demanderesse fait valoir que sa mission était de rechercher des acquéreurs potentiels pour la vente des deux terrains appartenant à ses clients.

Le contrat invoqué est donc à qualifier, pour le volet de la vente de la Parcelle, de contrat de prestation de services.

Or, il a été convenu en plus de la vente de la Parcelle par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) qu'une construction sera vendue et construite par la société SOCIETE1.) sur chaque lot sous le régime d'une SOCIETE3.) et que le bénéfice en résultant sera partagé à parts égales entre les parties en cause.

Il en résulte au vu de ce qui précède, que la Convention ne saurait être qualifiée de simple contrat d'entreprise alors que la Convention contient encore d'autres obligations contractuelles à charge des parties. Il résulte des termes de la Convention que la vente du terrain et la construction des maisons sur ledit terrain étaient étroitement et directement liées.

La vente des constructions des deux maisons en PERSONNE6.) sur la Parcelle devrait donc nécessairement se faire aux mêmes personnes que celles auxquelles le terrain était vendu.

Cette interdépendance résulte encore du fait que préalablement à la vente des terrains des démarches ont été effectuées, selon les termes de la Convention, en vue d'un morcellement de la Parcelle.

Partant la Convention, qui doit se lire dans son ensemble, est à qualifier de *contrat sui generis*.

Le tribunal considère encore qu'il n'y a pas lieu, au vu de ce qui précède, d'entendre comme témoin PERSONNE4.) et PERSONNE7.). La demande y afférente est partant à rejeter.

### **3. Quant à la responsabilité des consorts ALIAS1.)**

Aux termes de l'article 1134 du Code civil :

*« Les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

*Elles ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des parties contractantes ou pour les causes que la loi autorise ».*

Il a été contractuellement prévu entre les parties que la Convention « sera à considérer de plein droit comme nul et non avenu si l'acte notarié devant documenter le présent arrangement n'est pas passé jusqu'au 31 août 2020 ».

Or il résulte des pièces versées en cause et des renseignements fournis que par courrier du 23 juin 2020, soit antérieurement au terme contractuellement fixé, les consorts

ALIAS1.) ont informé la société SOCIETE1.) qu'ils ont trouvé un acquéreur pour la Parcelle et qu'ils ont signé avec celui-ci un compromis de vente.

Ils ont par là même déclaré « le mandat que nous avons confié à SOCIETE1.) SARL au terme de la convention signée en date du 17 mai 2020 n'est plus en vigueur ».

Contrairement aux dires des parties défenderesses, la vente du foncier n'était pas dissociable des projets de construction de deux maisons unifamiliales prévus sur ladite Parcelle après morcellement. Ils n'étaient partant pas en droit de vendre la Parcelle sans passer par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) alors que ceci était expressément prévu aux termes des dispositions contractuelles. De même, il résulte de la lecture des différentes clauses contractuelles, et tel qu'il vient d'être retenu, que le morcellement de la Parcelle, la vente de la Parcelle et des projets de construction étaient conçus comme un projet d'ensemble.

Dans la mesure où les consorts ALIAS1.) ont fautivement résilié la Convention avant son terme et ont conclu un compromis de vente portant sur la Parcelle, objet de la Convention, leur responsabilité est à engager.

#### **4. Quant à la demande en indemnisation du préjudice de la société SOCIETE1.)**

En vertu de l'article 1149 du Code civil, les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé.

La victime a droit à la réparation intégrale de son dommage, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit.

La partie demanderesse sollicite la réparation de son préjudice sur base de l'article 1149 du Code civil, préjudice qui se composerait comme suit :

- 1.465,28 EUR TTC en faveur du bureau d'étude SOCIETE2.),
- 11.700 EUR TTC en faveur du bureau d'architectes,
- 1.120 EUR TTC au titre des prestations effectuées par les techniciens,
- 35.100 EUR à titre de 2 % du prix de vente de 1.500.000 EUR,
- 250.000 EUR à titre de 50 % de la marge nette sur les constructions,

soit un montant total de 299.375,28 EUR sur lequel elle sollicite des intérêts légaux de retard.

- a. Quant au montant de 1.465,28 EUR TTC en faveur du bureau d'études SOCIETE2.)

La société SOCIETE1.) réclame tout d'abord le montant de 1.465,28 EUR TTC au titre des frais engagés pour les études menées par le bureau d'études SOCIETE2.).

Elle verse à l'appui de sa demande un devis établi au prix de 2.700 EUR par le bureau d'études SOCIETE2.) pour la réalisation des travaux nécessaires pour obtenir le morcellement de la Parcelle litigieuse.

Le tribunal considère que les consorts ALIAS1.) ne sauraient faire valoir ignorer l'existence desdites prestations alors qu'il avait été contractuellement prévu entre les parties que la Parcelle fera, préalablement à la vente, objet d'un morcellement.

Il résulte d'ailleurs expressément de la Convention, qu'à la demande des consorts ALIAS1.), la société SOCIETE1.) a fait une demande auprès du service technique de l'administration communale de ADRESSE5.) pour morceler le terrain pour y construire deux maisons. Une référence expresse y est faite encore au courrier du 24 avril 2020 contenant l'accord de principe de l'administration communale de ADRESSE5.).

La société SOCIETE1.) verse encore un projet de morcellement établi le 17 juin 2020 par le bureau d'études SOCIETE2.) ainsi qu'une note d'honoraires d'un montant de 1.465,28 EUR du bureau d'études SOCIETE2.) du 10 juillet 2020 comprenant des prestations faites préalablement à la résiliation de la Convention par les consorts ALIAS1.) et en rapport avec la ADRESSE8.) » à ADRESSE5.). La preuve de paiement dudit montant est également versée en cause.

Dans la mesure où les prestations facturées par la société SOCIETE2.) sont en rapport direct avec le présent litige et qu'elles ont été exposées par la société SOCIETE1.) en vue de l'élaboration du projet qui n'a finalement pas lieu en raison de la résiliation fautive des consorts ALIAS1.), il y a lieu à indemnisation.

La demande est partant à déclarer fondée pour le montant de 1.465,28 EUR avec les intérêts légaux de retard à partir du 15 juillet 2020.

b. Quant au montant de 11.700 EUR TTC en faveur du SOCIETE4.)

La société SOCIETE1.) fait valoir des prestations effectuées par le SOCIETE4.). Ledit bureau d'architecte aurait été contacté en vue de l'établissement des plans nécessaires à l'obtention des autorisations de construire des deux maisons jumelées à ériger sur les deux parcelles.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) verse un devis établi par le SOCIETE4.) du 21 avril 2020. Le devis fait référence à la réalisation de deux maisons jumelées « ADRESSE9.) ».

Afin de prouver la réalité des prestations effectuées par le SOCIETE4.), sont encore versés en cause les plans établis par cette dernière et se référant à la Parcelle.

La partie demanderesse verse encore une facture établie en date du 17 juin 2020 du SOCIETE4.) pour le montant de 11.700 EUR ainsi que la preuve de paiement dudit montant par la partie demanderesse.

Dans la mesure où lesdits travaux sont en lien avec le projet qui n'a pas pu être réalisé en raison de la résiliation fautive des consorts ALIAS1.) et ont donc été payés en vain par la société SOCIETE1.), il y a lieu de les prendre en compte et de déclarer la demande fondée pour le montant de 11.700 EUR avec les intérêts légaux de retard à partir du 15 juillet 2020.

- c. Quant au montant de 1.120 EUR TTC au titre des prestations effectuées par les techniciens de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) fait valoir 10 heures de travail à un taux horaire de 110 EUR par son technicien PERSONNE7.) qui aurait participé à diverses réunions avec le SOCIETE4.), le technicien de la commune de ADRESSE5.) et le bureau d'études SOCIETE2.). Ces réunions auraient eu lieu en vue de l'exécution de la Convention.

Afin de prouver la réalité de ces réunions et les travaux exécutés, elle s'appuie sur une attestation testimoniale de PERSONNE7.).

Le tribunal considère que la seule soumission d'une attestation testimoniale du technicien en cause ne permet pas de démontrer la réalité du préjudice subi, de sorte que la partie demanderesse est à débouter de sa demande.

- d. Quant au montant de 35.100 EUR au titre de 2 % du prix de vente de 1.500.000 EUR

La société SOCIETE1.) sollicite le paiement de la somme de 35.100 EUR pour indemnisation de son préjudice alors qu'elle n'a pas pu toucher la commission contractuellement fixée en raison de la résiliation anticipée de la Convention par les consorts ALIAS1.).

Conformément à l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En estimant qu'il y a lieu à réparation de son préjudice, la société SOCIETE1.) formule une demande en responsabilité contractuelle sur base de l'article 1142 du Code civil. Elle

a la charge de la preuve d'une faute commise par les consorts ALIAS1.) qui est en lien causal avec l'existence du préjudice de 35.100 EUR.

Il est constant en cause que la vente de la Parcelle ne s'est pas réalisée par l'intermédiaire de la partie demanderesse mais par les parties défenderesses qui ont-elles-mêmes trouvé un acquéreur.

Le préjudice dont fait état la société SOCIETE1.) sera donc analysé à titre de perte d'une chance alors que la société SOCIETE1.) prétend que sans la faute commise par les consorts ALIAS1.), elle aurait eu la chance de toucher une commission de 2 % du prix de vente de la Parcelle en cas de réalisation de la vente.

Il convient dès lors tout d'abord d'analyser si la société SOCIETE1.) peut se prévaloir d'une perte d'une chance.

Celui qui prétend à l'indemnisation de la perte d'une chance doit établir la chance qu'un événement favorable se serait produit.

Il convient de relever que l'indemnisation de la perte d'une chance présuppose l'existence d'une chance réelle et sérieuse et qu'il appartient à la victime de soumettre les éléments de nature à faire conclure à une telle existence (Cour d'appel, 17 décembre 1997, n°19349 du rôle), les chances purement hypothétiques de voir réaliser un événement futur favorable n'étant pas indemnisées.

La perte d'une chance peut être définie comme constituant le dommage subi par une personne, victime des agissements fautifs d'une autre, résultant de ce qu'un événement qui lui était favorable n'a pas pu se produire. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'événement favorable se réalise est indemnisable.

La chance étant par nature aléatoire, la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré, si elle s'était réalisée. L'indemnisation doit donc prendre en compte l'aléa, d'une manière plus ou moins importante selon les chances de succès qu'avait la victime. Cette appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond. Il est généralement admis que la perte d'une chance est indemnisée moyennant comparaison du préjudice absolu causé par la privation du résultat escompté et le préjudice relatif causé par la perte des chances qu'avait la victime d'obtenir ce résultat. L'indemnité pour perte d'une chance ne sera que d'une fraction de la somme totale que la victime espérait gagner (CA, 17 décembre 1997, n° 19349 du rôle).

La chance de la partie demanderesse de pouvoir vendre la Parcelle dans le délai stipulé a été anéantie par la résiliation fautive et anticipée de la Convention. Cette chance, qui doit être considérée comme réelle et sérieuse, doit cependant être nuancée par les aléas propres à une vente d'immeuble, tel que le délai pour trouver un acquéreur ou encore le prix de vente.

Afin de prouver la réalité de son préjudice, la société SOCIETE1.) verse une annonce publiée sur le site athome.lu du projet immobilier litigieux ainsi que plusieurs messages reçus en juin 2020, antérieurement à la résiliation de la Convention, par des acquéreurs intéressés au projet proposé.

Il résulte encore des pièces versées en cause que les consorts ALIAS1.) ont vendu eux-mêmes la Parcelle à la société SOCIETE5.) par acte notarié du 13 juillet 2020 pour le prix de 1.650.000 EUR.

Au regard des éléments en cause, le tribunal considère que la société SOCIETE1.) avait de fortes chances à voir réaliser la vente de la Parcelle avant le 31 août 2020 et pour le prix de 1.500.000 EUR.

Au regard des éléments en cause, il y a lieu de fixer à 70% la chance pour la demanderesse de réaliser la vente.

Sa demande est partant à déclarer fondée pour le montant de 24.570 EUR TTC (70% X 35.100 EUR) avec les intérêts légaux de retard à partir du 15 juillet 2020.

- e. Quant au montant de 250.000 EUR à titre de 50 % de la marge nette sur les constructions

La société SOCIETE1.) fait finalement valoir un préjudice de 250.000 EUR à titre de 50 % de la marge nette sur les constructions.

Elle s'appuie à cet effet sur un avis du bureau d'expertise H & S du 11 janvier 2022 qui a retenu dans ses calculs un prix de vente de 865.000 EUR par maison duquel il conviendrait déduire le montant de la construction qui est estimé à 451.000 EUR pour arriver à une perte de bénéfice de 828.000 EUR TTC pour les deux maisons.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir avoir compté pour sa part sur une plus-value minimale de 500.000 EUR pour la réalisation du projet suivant ses calculs de rentabilité et cahier des charges, ce qui correspondrait selon elle à la marge de 25 % opérée habituellement par les promoteurs. En plus, les ventes en question auraient été affichées pour des montants de 1.644.057 EUR et 1.649.683 EUR, soit un montant total de 3.293.740 EUR duquel il conviendrait de déduire le montant du prix de vente des parcelles (1.500.000 EUR), de sorte que la construction représente en vente un montant de 1.793.740 EUR. Dans la mesure où le profit à réaliser sur la partie construction s'élèverait à environ 25 % quant au prix de vente, le profit à réaliser est estimé à environ 450.000 EUR.

Compte tenu de l'avis du bureau d'expertise SOCIETE6.), de ses propres prévisions et de l'augmentation du prix de vente elle fait valoir le montant de 250.000 EUR à titre de perte de préjudice alors que le bénéfice aurait dû être partagé avec les conjoints ALIAS1.).

Le tribunal estime, qu'au vu des éléments en cause et des démarches qui ont déjà été effectuées (accord de principe de la commune de ADRESSE5.) pour le morcellement de la Parcelle, établissement des plans, cahier de charges pour les autorisations de construire, publication des ventes sur internet), la société SOCIETE1.) avait de fortes chances de voir réaliser la vente des constructions sur les parcelles sous forme de SOCIETE3.).

Au regard des éléments en cause, il y a lieu de fixer à 70 % la chance pour la demanderesse de réaliser la vente des constructions sur les parcelles sous forme de PERSONNE6.).

Le tribunal ne saurait se baser cependant uniquement sur le rapport unilatéral du bureau d'expertise H & S dans la détermination du préjudice à allouer.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) sollicite la nomination d'un expert avec la mission de déterminer la valeur du profit à réaliser sur les ouvrages de la construction sur les deux maisons.

Contrairement aux dires des parties défenderesses, la demande en nomination d'un expert ne porte pas atteinte aux dispositions de l'article 351 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'elle ne vise dans le présent cas pas à suppléer la carence de la partie demanderesse dans l'administration de la preuve mais a pour but de déterminer de façon contradictoire la valeur du profit à réaliser sur les ouvrages alors que le tribunal ne saurait se baser dans la détermination dudit montant uniquement sur une expertise unilatérale versée en cause.

Compte tenu des contestations soulevées, des éléments du dossier, du fait que la solution du litige dépend de questions techniques, il convient, avant tout autre progrès en cause, de nommer pour expert Serge FABER avec la mission plus amplement déterminée/détaillée dans le dispositif du présent jugement.

Dans l'attente du rapport d'expertise, il y a lieu de réserver cette demande.

## **5. Quant à la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat**

Chacune des parties sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre de la présente affaire.

Au vu de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver cette demande ainsi que les demandes accessoires.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelle en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en production forcée du compromis de vente conclu entre PERSONNE3.), PERSONNE2.), PERSONNE1.) et la société SOCIETE5.) préalablement à la passation de l'acte notarié du 13 juillet 2020,

dit qu'il n'y a pas lieu à audition en justice de PERSONNE4.) et PERSONNE7.),

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'ores et déjà partiellement fondée,

partant condamne *in solidum* PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement de la somme de 37.735,28 EUR avec les intérêts légaux de retard à partir du 15 juillet 2020, jusqu'à solde,

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Monsieur Serge FABER demeurant professionnellement à ADRESSE10.), L-ADRESSE11.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, déterminer la valeur du profit à réaliser sur les ouvrages de construction sur les deux maisons prévues selon la convention conclue en date du 17 mai 2020 entre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en prenant en compte :

- le prix de vente des maisons (terrain compris) de 1.644.057 TTC pour la maison de gauche (terrain : 2,69 ares) et 1.649.683 TTC pour la maison de droite (terrain : 2,78 ares),
- que la valeur de la partie terrain pour chacune des deux ventes s'élèvent à un montant de 750.000 EUR (par terrain),
- que les travaux de construction de chacune des maisons sont à réaliser sur base du cahier de charges établi en date du 2 juin 2020 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de verser directement à l'expert, et au plus tard le 27 novembre 2023, la somme de 2.000 EUR, à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération,

charge Madame le vice-président Carole ERR du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis ou de l'expert, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de ce siège,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 25 avril 2023 au plus tard,

réserve le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.