

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00236 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, huit novembre deux mille vingt-trois.

Numéros TAL-2020-07458 et TAL-2020-09794 du rôle

Composition:

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

I. TAL-2020-07458

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 du Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 3 août 2020,

comparaissant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE1.), salarié, et son épouse

2) PERSONNE2.), salariée, demeurant tous deux à L-ADRESSE2.),
partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,
comparaissant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. TAL-2020-09794

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, représentée par son gérant actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 26 novembre 2020,

comparaissant par la société à responsabilité limitée F&F Legal SARL, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro B230842, représentée aux fins des présentes par Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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 du Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 7 juin 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.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 4 octobre 2023.

Faits

En date du 4 février 2020, un compromis de vente a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.)) en tant qu'acquéreuse d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts ALIAS1.)I) en tant que vendeurs d'autre part.

Le compromis de vente contient plusieurs clauses suspensives.

Par avenant du 3 mars 2020, les parties ont renoncé à un certain nombre de clauses suspensives.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 2 juillet 2020, les consorts ALIAS1.)I) ont annulé le compromis de vente et ont informé la société SOCIETE1.) de leur refus de passer acte de vente devant le notaire.

En date du 17 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a sommé les consorts ALIAS1.)I) à comparaître en date du 29 juillet 2020 par-devant Maître Blanche MOUTRIER pour y signer l'acte notarié de vente relatif à une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE2.).

En date du 29 juillet 2020, un procès-verbal de non-comparution a été dressé par le notaire Maître Blanche MOUTRIER.

En date du 26 février 2020, un compromis de vente a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)) en tant qu'acquéreuse d'une part et la société SOCIETE1.) en tant que venderesse d'autre part.

Le compromis de vente contient plusieurs clauses suspensives.

Par courrier du 17 juillet 2020, la société SOCIETE2.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de respecter les termes du compromis de vente et de lui faire parvenir au plus

tard jusqu'au 24 juillet 2020 les autorisations de morcellement validées et signées par les parties liées.

Par courrier du 4 août 2020, la société SOCIETE1.) a contesté toute responsabilité et a attiré l'attention de la société SOCIETE2.) sur la clause suspensive relative à l'acquisition par elle de l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente.

En date du 13 octobre 2020, la société SOCIETE2.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de lui payer la clause pénale à hauteur de 10% et correspondant au montant de 135.000 EUR.

Procédure

Par exploit d'huissier du 3 août 2020, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts ALIAS1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2020-07458.

Par exploit d'huissier du 26 novembre 2020, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2020-09794.

Le 25 mai 2021, les affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2020-07458 et TAL-2020-09794 ont été jointes par le magistrat de la mise en état.

Prétentions et moyens

- Rôle TAL-2020-07458

A l'appui de son assignation, **la société SOCIETE1.)** demande principalement, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir condamner les consorts ALIAS1.) à l'exécution forcée de la vente par le biais d'un jugement qui vaut acte de vente et elle demande acte de son accord à verser le prix d'achat convenu entre parties aux parties défenderesses dans le délai leur imparti par le jugement à intervenir.

La société SOCIETE1.) sollicite subsidiairement la condamnation des consorts ALIAS1.) solidairement sinon *in solidum* au paiement de la somme de 100.000 EUR au titre de la clause pénale convenue entre parties avec les intérêts légaux à compter de la signature du compromis de vente, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande encore une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle a signé en date du 4 février 2020 un compromis de vente avec les parties défenderesses.

Contre toute attente, ces dernières lui auraient adressé une lettre d'annulation dudit compromis de vente.

Suite à ce courrier d'annulation, elle leur aurait adressé une sommation de passer acte à laquelle aucune suite n'aurait été réservée par les consorts ALIAS1.)I.

La société SOCIETE1.) s'oppose au moyen de nullité du compromis de vente soulevé par les consorts ALIAS1.)I au motif que l'objet visé par ledit compromis de vente est déterminable. Il porterait sur la parcelle résiduelle de +/- 4,5 ares du numéro NUMERO3.)/0 après la vente de 11 ares à la commune de ADRESSE3.). Ainsi, une fois les 11 ares vendus à la commune de ADRESSE3.), il n'aurait resté que cette seule parcelle de +/- 4 ares.

Il résulterait par ailleurs de l'acte de vente passé en date du 23 décembre 2020 que les défendeurs ont vendu cette parcelle résiduelle à la société anonyme SOCIETE3.) du Grand-Duché pour le prix de 1.100.000 EUR.

Elle demande, sur base de l'article 280 du Nouveau Code de procédure civile, qu'injonction soit donnée aux consorts ALIAS1.)I de produire le prédit acte de vente.

La condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de construire aurait été stipulée dans le seul intérêt de la société SOCIETE1.) de sorte qu'elle pouvait à tout moment renoncer au bénéfice de cette condition ce qu'elle aurait fait au plus tard en date du 17 juillet 2020, en sommant les parties adverses à comparaître devant le notaire en vue de la signature de l'acte de vente.

Elle aurait par ailleurs entrepris toutes les démarches préliminaires en vue d'obtenir une telle autorisation de construire.

Contrairement aux affirmations des parties adverses, le compromis ne serait pas venu à terme en date du 30 juin 2020 à défaut pour les parties d'avoir signé l'acte notarié de vente jusqu'à cette date au motif qu'il était valable jusqu'au 30 juillet 2020.

Au dernier stade de ses conclusions et dans la mesure où le terrain aurait été entretemps vendu et qu'une exécution en nature n'est dès lors plus possible, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts ALIAS1.)I à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée dans le cadre de l'instance introduite par la société SOCIETE2.) contre elle et elle sollicite encore à titre principal la condamnation des consorts ALIAS1.)I au paiement du montant de 113.525,12 EUR à titre de clause pénale compte tenu de sa ré-évaluation, sinon au paiement du montant de 100.000 EUR à titre de clause pénale, en réparation du dommage qui lui a été causé.

Au dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des défendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 7.500 EUR.

Les consorts ALIAS1.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation civile en sa pure forme.

Quant au fond, ils soulèvent la nullité de l'écrit du 4 février 2020 au motif qu'il porte sur un objet non déterminé respectivement non déterminable. A défaut d'objet déterminé ou déterminable, aucune des parties n'aurait pu déterminer à l'avance la contenance de l'objet de vente.

En application de l'article 1108 du Code civil, si l'objet n'est pas certain, il serait impossible d'exécuter la prestation puisque cette exécution implique que les parties sachent sur quoi elle doit porter.

Il n'aurait jamais été question de vendre l'entièreté du terrain à la société SOCIETE1.) mais la majorité de la parcelle était à vendre à l'Administration communale de Hesperange. Or, l'objet du compromis de vente n'aurait comporté qu'un seul numéro cadastral et aucun morcellement n'aurait eu lieu.

Subsidiairement et pour le cas où la convention du 4 février 2020 ne serait pas nulle pour objet indéterminé ou indéterminable, les consorts ALIAS1.) font exposer qu'au moins une des conditions suspensives stipulées ne s'est pas réalisée, de sorte la convention signée entre parties devrait encourir la nullité.

En effet, la société SOCIETE1.) n'aurait pas demandé l'octroi d'une autorisation de bâtir endéans le délai de 30 jours à compter de la signature de la convention.

Les parties auraient encore prévu que l'acte notarié serait signé chez Maître Frank MOLITOR au plus tard le 30 juin 2020. Or, aucun acte n'aurait été signé auprès du notaire pré-désigné jusqu'au 30 juin 2020.

Au moment de lui adresser la sommation de passer acte, la société SOCIETE1.) aurait d'ores et déjà failli à ses obligations contractuelles en ne sollicitant pas une autorisation de bâtir auprès de la commune de ADRESSE3.), autorisation qu'elle ne pouvait plus obtenir.

Les consorts ALIAS1.) contestent la demande de la société SOCIETE1.) à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir dans le cadre de la demande dirigée par la société SOCIETE2.) à son encontre. Ils n'auraient engagé ni leur responsabilité contractuelle ni leur responsabilité délictuelle de sorte qu'ils demandent à voir débouter la partie adverse de sa demande en allocation de la clause pénale figurant au compromis de vente.

Les consorts ALIAS1.)I contestent la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure et sollicitent la condamnation de la demanderesse à payer à chacun d'eux une indemnité de procédure de 2.000 EUR.

Ils sollicitent encore sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

- Rôle TAL-2020-09794

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 135.000 EUR avec les intérêts conformément à la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux à partir du 13 octobre 2020, date de la première mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle sollicite encore principalement la condamnation de la défenderesse au paiement du montant de 3.436,37 EUR au titre de ses frais et honoraires d'avocat exposés, sinon subsidiairement au paiement d'un montant forfaitaire de 40 EUR, tel que prévu par l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard et d'une indemnisation raisonnable de 5.000 EUR, sinon à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal sur base de la même loi.

Elle réclame une indemnité de procédure de 2.000 EUR et la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE2.) fait exposer qu'elle a signé avec la défenderesse un compromis de vente portant sur le même immeuble que celui conclu entre la société SOCIETE1.) et les consorts ALIAS1.)I sous la condition suspensive que la société SOCIETE1.) devienne effectivement propriétaire dudit terrain.

Après avoir entendu des rumeurs concernant une résiliation du compromis initial par les propriétaires, elle aurait adressé un premier courrier en date du 17 juillet 2020 à la défenderesse pour la rendre attentive sur le fait qu'à défaut de signature de l'acte authentique jusqu'au 30 juillet 2020, la clause pénale de 10% du prix de vente deviendrait exigible.

La défenderesse aurait argumenté qu'elle ne serait pas devenue propriétaire du terrain, objet du compromis de vente initial de sorte que le deuxième compromis de vente serait privé d'effets.

Or, la société SOCIETE1.) n'aurait pas accompli les diligences normales pour l'accomplissement de la clause suspensive contenue dans le premier compromis de vente et suivant laquelle elle aurait dû introduire une demande d'autorisation de construire dans un délai de 30 jours à partir du 4 février 2020.

En plus, le compromis initial aurait stipulé que l'acte authentique de vente aurait dû être passé jusqu'au 30 juin 2020.

En ce qui concerne l'argumentation de la société SOCIETE1.) d'avoir renoncé à la clause suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de construire dans le premier compromis de vente, cette renonciation aurait dû intervenir avant le terme de la clause. Or, il n'y aurait pas eu renonciation ni avant le terme de la clause ni même avant le courrier d'annulation des consorts ALIAS1.)I.

La société SOCIETE2.) conteste qu'aucun lien contractuel n'existait entre parties au-delà du 30 juin 2020. La vente aurait dû être acté jusqu'à cette date et la vente n'aurait pas été réalisé à cause du comportement fautif de la société SOCIETE1.). Elle serait dès lors en droit de se fonder sur ce contrat pour obtenir réparation de son préjudice.

Le premier compromis de vente serait ainsi devenu nul, suite aux omissions d'agir de la société SOCIETE1.) pour devenir propriétaire du terrain, de sorte qu'elle serait redevable de la clause pénale à hauteur de 135.000 EUR.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande au motif que le contrat conclu entre parties renseignerait qu'il est valable jusqu'au 30 juillet 2020 et passé ce délai il serait nul est non avenu. Comme la date du 30 juillet 2020 est écoulée, la partie adverse ne pourrait pas s'en prévaloir pour réclamer des dommages et intérêts.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) fait valoir que la clause suspensive contenue dans le compromis de vente du 26 février 2020 relative à l'obtention de la propriété de l'immeuble n'est pas accomplie au motif qu'elle n'est pas devenue propriétaire dudit immeuble.

La clause ne serait pas non plus réputée avenu. Ce ne serait pas en raison d'un comportement négligent de sa part qu'elle ne serait pas devenue propriété mais en raison du comportement fautif des consorts ALIAS1.)I qui n'auraient pas respecté le premier compromis de vente. Elle aurait en effet entrepris des démarches auprès de son architecte pour obtenir l'autorisation de construire. Les conditions suspensives auraient été réalisées en date du 22 juillet 2020 et elle aurait sommé le même jour les consorts ALIAS1.)I à passer acte notarié.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la condition suspensive relative à l'acquisition de la propriété ne pourrait plus s'accomplir actuellement dans la mesure où elle aurait entendu que les consorts ALIAS1.)I ont entretemps vendu le terrain litigieux à autrui.

Ainsi la société SOCIETE1.) sollicite pour autant que de besoin la résolution du compromis de vente du 26 février 2020 sur base de l'article 1176 du Code civil.

La société SOCIETE1.) conteste l'indemnité de procédure sollicitée par la société SOCIETE2.) et réclame à son tour une indemnité de 7.500 EUR sur la même base et sa

condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Elle sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 10.000 EUR sur base des articles 6-1 et 1382 du Code civil pour procédure abusive et vexatoire.

Motifs de la décision

Les demandes principales et reconventionnelles sont recevables pour avoir été introduites dans les forme et délais de la loi.

I. Compromis de vente du 4 février 2020

Les consorts ALIAS1.)I concluent à la nullité du compromis de vente pour absence d'objet déterminé ou déterminable.

Suivant l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention:

- le consentement de la partie qui s'oblige ;
- sa capacité de contracter ;
- un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;
- une cause licite dans l'obligation.

Aux termes de l'article 1129 du Code civil, il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée.

L'objet du contrat doit être déterminé ou déterminable. L'objet du contrat est déterminé lorsque la nature et l'étendue de la prestation de la partie contractante apparaissent à la lecture du contrat. Il est déterminable lorsque le contrat comprend uniquement les éléments qui vont servir à déterminer cette prestation. Il faut que l'objet soit soustrait à l'arbitraire des parties. L'objectif de l'exigence d'un objet déterminé ou déterminable est d'éviter que l'une parties ne soit placée à la merci de l'autre. Lorsque le contrat porte sur un service, il faut savoir avec précision quel service, quelles prestations, ont été promis.

L'existence de l'objet va s'apprécier au moment de la formation du contrat.

La sanction en cas d'absence d'objet indéterminé est la nullité absolue de la convention.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) (en tant que partie acquéreuse) et les consorts ALIAS1.)I (en tant que partie venderesse) ont, en date du 4 février 2020, signé un compromis de vente en les termes suivants :

« Il a été convenu ce qui suit :

La partie venderesse vend à l'acquéreur, qui accepte, l'objet ci-après :

Commune : ADRESSE4.)

Section : ADRESSE5.)

Numéro cadastral : NUMERO4.)

Contenance : 0ha 15a 50 ca

Lieudit : ADRESSE7.)

La contenance de la parcelle vendue sera de +/- 4,5 ares et la différence soit 11 ares sera vendu à la commune d'ADRESSE3.), les frais de morcellement seront à la charge exclusive de la partie venderesse.

Si la vente de la différence soit 11 ares de la parcelle NUMERO4.) entre la commune d'ADRESSE3.) et la partie venderesse n'est pas établi, le dit compromis de vente est nul et non avenu et chaque partie sera libre de tout engagement

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 1.000.000 EUR « un million euros ».

Par avenant du 3 mars 2020, les parties ont stipulé ce qui suit :

« la partie venderesse lève par la présente, la condition suspensive du compromis de vente à savoir, celle si la vente de la différence soit 11 ares de la parcelle NUMERO4.) entre la commune d'ADRESSE3.) et la partie venderesse n'est pas établi, le compromis de vente est nul et non avenu et chaque partie sera libre de tout engagement ».

Nonobstant le fait que les parties ont, par le prédit avenant, levé la condition suspensive relative à la vente des 11 ares de la parcelle NUMERO4.) à la commune de ADRESSE3.), force est de constater qu'à défaut de morcellement de la parcelle, il n'est pas établi quelle partie des 15 ares et 50centiares devait revenir à la société SOCIETE1.) au moment de la conclusion du compromis de vente.

Par le prédit avenant, les parties ont laissé inchangé les autres dispositions du compromis de vente du 4 février 2020 dont notamment le prix de vente, de sorte qu'il n'en ressort pas que suite à cet avenant, la société SOCIETE1.) devait se porter acquéreuse de l'intégralité de la parcelle, ce qui n'est par ailleurs pas affirmé par les parties au litige.

Or, en date du 17 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a sommé les consorts ALIAS1.)I à comparaître devant le notaire Maître Blanche MOUTRIER :

« pour y signer l'acte notarié de vente relatif à l'immeuble suivant :

Une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE2.), inscrite au cadastre comme suit :

COMMUNE DE ADRESSE6.) ADRESSE5.)

Numéro NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE7.) », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 15 ares 50 centiares,

Vente convenue entre parties pour le prix de 1.000.000,- euros (un million d'euros). »

Ainsi, la sommation de passer acte de vente notarié portait sur l'intégralité de la parcelle, à savoir 15a 50 ca avec un prix inchangé de 1.000.000 EUR.

Il y a lieu de conclure qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que les parties aient déterminé au moment de la signature du compromis de vente du 4 février 2020 avec précision quelle partie de la parcelle NUMERO5.) devrait être fournie par les consorts ALIAS1.)I.

Au contraire, il résulte des documents contradictoires émis que l'objet n'était ni déterminé ni déterminable au moment de la conclusion du compromis de vente.

Le compromis de vente du 4 février 2020 est partant à déclarer nul.

Au vu de tout ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les autres moyens des parties concernant la réalisation ou la non-réalisation des conditions suspensives.

La société SOCIETE1.) est dès lors à débouter de sa demande en condamnation formulée à l'encontre des consorts ALIAS1.)I.

II. Compromis de vente du 26 février 2020

1. Demande de la société SOCIETE2.)

En date du 26 février 2020, la société SOCIETE1.) (en tant que partie venderesse) et la société SOCIETE2.) (en tant que partie acquéreuse) ont signé un compromis de vente en les termes suivants :

« Il a été convenu ce qui suit :

La partie venderesse vend à l'acquéreur, qui accepte, l'objet ci-après :

Commune : ADRESSE4.)

Section : ADRESSE5.)

Numéro cadastral : NUMERO4.)

Contenance : 0ha 15a 50 ca

Lieudit : ADRESSE7.)

La contenance de la parcelle vendue sera de +/- 4,5 ares et la différence soit 11 ares sera vendu à la commune d'ADRESSE3.), les frais de morcellement seront à la charge exclusive de la partie venderesse.

Si la vente de la différence soit 11 ares de la parcelle NUMERO4.) entre la commune d'ADRESSE3.) et la partie venderesse n'est pas établi, le dit compromis de vente est nul et non avenu et chaque partie sera libre de tout engagement.

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 1.350.000 EUR « un million trois cent cinquante mille euros ».

Il a été conclu sous plusieurs conditions suspensives dont notamment : « *le présent compromis de vente ne sortira ses effets qu'à la condition que la partie venderesse devienne propriétaire du bien, objet du présent compromis de vente* ».

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

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

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

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

Il résulte des développements qui précèdent que le premier compromis de vente, par le biais duquel la société SOCIETE1.) devait devenir propriétaire du terrain faisant l'objet du compromis de vente signé entre elle et la société SOCIETE2.), est nul.

Du fait de cette nullité, une exécution de l'obligation de livraison du terrain incombant à la société SOCIETE1.) est devenue impossible.

Il y a partant lieu de déclarer nul le second compromis de vente, la nullité du premier compromis rendant impossible l'exécution de l'obligation incombant à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) est partant à débouter de sa demande en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 135.000 EUR.

La société SOCIETE2.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 3.436,37 EUR au titre de ses frais et honoraires d'avocat.

Suivant l'article 1382 du Code civil, tout fait qui cause à autrui un dommage, doit réparation.

Pour prospérer dans une demande de remboursement d'honoraires de son avocat sur la base délictuelle ou quasi-délictuelle, il appartient au demandeur d'établir la réalité d'une faute dans le chef du défendeur, les honoraires exposés, et le lien causal entre la faute et le dommage.

A défaut de rapporter cette preuve, la société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande.

La société SOCIETE2.) sollicite encore subsidiairement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant forfaitaire de 40 EUR, tel que prévu par l'article 5 (1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard et une indemnisation raisonnable de 5.000 EUR, sinon à évaluer ex aequo et bono par le tribunal sur base de la même loi.

Au vu du sort réservé à sa demande, la société SOCIETE2.) est à débouter de cette demande.

2. Demande de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code.

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du Code civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer et chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

Il n'est pas établi en l'espèce que la société SOCIETE2.) ait agi abusivement en justice à l'encontre de la défenderesse.

La société SOCIETE1.) est partant à débouter de sa demande.

III. Demandes accessoires

- Indemnités de procédure

Les trois parties demandent l'allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les frais exposés par elle et non compris 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 (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Vu l'issue du litige, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont à débouter de leur demande.

Le tribunal estime cependant qu'il serait inéquitable de laisser à charge des consorts ALIAS1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à cette demande pour le montant de 1.500 EUR et de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer ce montant.

- Frais et dépens

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

Vu l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à condamner aux frais et dépens du rôle TAL-2020-07458 avec distraction au profit de l'avocat des consorts ALIAS1.)I, qui affirme en avoir fait l'avance et la société SOCIETE2.) est à condamner aux frais et dépens du rôle TAL-2020-09794 avec distraction au profit de l'avocat de la société SOCIETE1.), qui affirme en avoir fait l'avance.

- Exécution provisoire

Au vu de l'issue du litige, la demande en exécution provisoire est sans objet.

Par ces motifs

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

déclare nul le compromis de vente conclu en date du 4 février 2020 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part,

déclare nul le compromis de vente conclu en date du 26 février 2020 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de leurs demandes y afférentes,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande en indemnisation de ses frais d'avocat et de sa demande en indemnisation basée sur la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance du rôle TAL-2020-07458 avec distraction au profit de Maître Bob BIVER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance du rôle TAL-2020-09794 avec distraction au profit de Maître Sandra GIACOMETTI qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.